

इसे वेबसाइट www.govtpressmp.nic.in से भी डाउन लोड किया जा सकता है।



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 29]

भोपाल, गुरुवार, दिनांक 13 जनवरी 2022-पौष 23, शक 1943

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 13 जनवरी 2022

अधि. क्र. 01 एफ-1-15-2021-अठारह(3).- मध्यप्रदेश नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 (1956 का 23) की धारा 433 के साथ पठित धारा 292-क, 292-ख, 292-खक, 292-ग, 292-ड. और 292-छ तथा मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1961 (1961 का 37) की धारा 355 व 356 के साथ पठित धारा 339-क, 339-ख, 339-खक, 339-ग, 339-ड. और 339-छ के द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा कॉलोनीयों के विकास से संबंधित निम्नलिखित नियम, जो मध्यप्रदेश राजपत्र असाधारण क्रमांक 386 दिनांक 21 सितम्बर 2021 को पूर्व प्रकाशित किए जा चुके हैं, बनाती है, अर्थात् :-

भाग-एक

सामान्य

1. संक्षिप्त नाम विस्तार तथा प्रारम्भ:-

- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश नगर पालिका (कालोनी विकास) नियम, 2021 है।
- (2) ये नियम "मध्यप्रदेश राजपत्र" में इनके अंतिम प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- (3) ये नियम प्रदेश के सभी नगर पालिक निगम, नगरपालिका परिषद तथा नगर परिषद की सीमाओं के भीतर लागू होंगे।

2. परिभाषाएं:-

- (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-
 - (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है नगरपालिक निगम की दशा में मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) तथा नगरपालिका परिषद एवं नगर परिषद की दशा में मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961);

- (ख) "कलक्टर" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्रमांक 20 सन् 1959) की धारा 16 के अधीन नियुक्त जिले का कलक्टर;
- (ग) "कालोनाइजर" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 10-क तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 5-ख के अधीन परिभाषित कोई कालोनाइजर;
- (घ) "कालोनी" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 10-ख तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 5-ग के अधीन परिभाषित कोई कालोनी;
- (ङ.) "सक्षम प्राधिकारी" से अभिप्रेत है ऐसे नगरपालिक क्षेत्र के संबंध में, जो किसी नगरपालिक निगम की सीमा के भीतर आता है, नगर निगम आयुक्त तथा ऐसे नगरपालिक क्षेत्र जो किसी नगरपालिका परिषद् या नगर परिषद् की सीमा के भीतर आता है, के संबंध में कलक्टर;
- (च) "विकास व्यय" से अभिप्रेत है खण्ड (छ) तथा (ज) के अधीन ऊपर यथा उल्लिखित कार्यों को विहित मानदण्डों के अनुसार पूर्ण करने में उपगत, सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित व्यय;
- (छ) "बाह्य विकास कार्य" से अभिप्रेत है विहित मापदण्ड के अनुसार निम्नलिखित विकास कार्य—
- (एक) कालोनी की सीमा से प्रारंभ होकर नगर के विद्यमान मार्ग तक पहुंच मार्ग के रूप में निर्मित किए जाने वाले नए मार्ग;
- (दो) यदि कालोनी से संलग्न मार्ग वर्तमान में विद्यमान है तो उस दशा में विद्यमान मार्ग का चौड़ीकरण;
- (तीन) विद्यमान विधुत लाईन से जोड़ने के लिए कालोनी की सीमा से विधुत लाईन बिछाने का कार्य;
- (चार) कालोनी की सीमा से भूमिगत सीवरेज प्रणाली को विद्यमान सीवरेज प्रणाली से जोड़ने का कार्य;
- (पांच) यदि कालोनी में शहरी जल प्रदाय प्रणाली से जल प्रदाय किया जाना प्रस्तावित है उस दशा में शहरी जल प्रदाय प्रणाली से जोड़ने के लिए कालोनी की सीमा से नई पाईप लाईन बिछाना;

उप-खण्ड (एक) के अधीन कालोनी के पहुंच मार्ग या उप-खण्ड (दो) के अधीन विद्यमान मार्ग के चौड़ीकरण के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्पष्ट रूप से यह अवधारित किया जाना आवश्यक होगा कि पहुंच मार्ग किस सीमा तक चौड़ा किया जाना चाहिए तथा विद्यमान मार्ग के चौड़ीकरण के अधीन कितनी चौड़ाई से आशय है और ऐसे मार्ग के निर्माण की गुणवत्ता कैसी होगी अर्थात् यह डॉमर का होगा या सीमेंट कांक्रीट का होगा और यह भी कि ऐसे मार्ग आस-पास के विद्यमान मार्गों को समन्वय कर बनाये जायेंगे और इनका क्रस्ट लेबल भी सामान्यतः एक जैसा होगा।

कालोनी की मूलभूत अवसंरचना को नगरपालिका द्वारा प्रबंधित जल प्रदाय, मल एवं जल निकासी प्रणाली से जोड़ने की अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जाएगी तथापि इसमें होने वाला व्यय यथासंभव कालोनाईजर द्वारा वहन किया जाएगा।

- (ज) "आंतरिक विकास कार्य" से अभिप्रेत है कालोनी सीमा में विहित मानकों के अधीन किए जाने वाले निम्नलिखित विकास कार्य:-
- (एक) समतलीकरण ;
 - (दो) प्रस्तावित मार्गों एवं अभिन्यास में स्वीकृत भूखंडों का सीमांकन;
 - (तीन) प्रस्तावित डॉमर/सीमेंट कांक्रीट मार्ग का निर्माण (इंडियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार);
 - (चार) यदि कालोनी की भूमि में वर्तमान में मार्ग विद्यमान है, तो उस दशा में कालोनी के स्वीकृत अभिन्यास के आधार पर मार्ग का निर्माण या चौड़ीकरण उपनियम (छ) के खण्ड (दो) के अनुसरण में होगा। (इंडियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार);
 - (पांच) पुलियों का निर्माण (इंडियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार);
 - (छह) वर्षा जल निकास प्रणाली का विकास एवं निर्माण (सी पी एच ई ओ मानकों के अनुसार);
 - (सात) सम्पूर्ण आंतरिक जलप्रदाय व्यवस्था (सीपीएचईईओ मानकों के अनुसार);
 - (आठ) आंतरिक सीवर लाइन एवं सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण (सीपीएचईईओ मानकों के अनुसार);
 - (नौ) स्ट्रीट लाइट के उपबंध सहित आंतरिक विद्युत प्रणाली का विकास (मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल मानकों के अनुसार);

(दस) प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास, जिसमें सेवाओं संबंधी अवसंरचना विधिमान्य नहीं होगी (मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 47 (2) के मानकों के अनुसार);

(ग्यारह) ओवरहेड टैंक/सम्पवेल/प्रेशर पम्प का निर्माण

(बारह) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के लिए पर्याप्त उपबंध;

(तेरह) वर्षा जल के लिए जल संचयन प्रणाली (वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम);

(चौदह) मार्गों के किनारे वृक्षारोपण।

(झ) "व्यक्ति" से अभिप्रेत है :

(एक) कोई व्यक्ति;

(दो) हिन्दु, अविभक्त परिवार;

(तीन) कम्पनी अधिनियम, 2013 के अधीन निगमित कोई कम्पनी;

(चार) भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 के अधीन निगमित कोई फर्म;

(पांच) व्यक्तियों की कोई संथा अथवा व्यक्तियों का निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं;

(छह) को-ऑपरेटिव सोसाईटी से संबंधित किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई को-ऑपरेटिव सोसाईटी;

(सात) कोई ऐसी संगठन जैसे कि समुचित सरकार, अधिसूचना द्वारा, इस संबंध में विनिर्दिष्ट करे।

(ज) "नगरपालिक क्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र जो किसी नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद या नगर परिषद की सीमाओं के भीतर स्थित हो;

(ट) "नगरपालिका" से अभिप्रेत है यथास्थिति, नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद् या नगर परिषद;

(ठ) "अनधिकृत कॉलोनी" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 57 क तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 37 क के अधीन परिभाषित कोई अनधिकृत कॉलोनी।

(2) इन नियमों में प्रयुक्त किन्तु परिभाषित नहीं किए गए शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे, जो संबंधित अधिनियम में उनके लिए समनुदेशित किए गए हैं।

भाग-2

कालोनी के विकास की प्रक्रिया, निर्बंधन तथा शर्तें

3. कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण.-

- (1) आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास या उनके द्वारा नामनिर्दिष्ट अधिकारी कालोनाइजर के रजिस्ट्रीकरण के लिए रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी होंगे।
- (2) कालोनाइजर के रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया ऑनलाइन होगी।
- (3) कोई भी व्यक्ति, कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को इन नियमों से संलग्न प्ररूप-एक में आवेदन प्रस्तुत करेगा:

परन्तु, मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मंडल, विकास प्राधिकरण तथा स्मार्ट सिटी कॉरपोरेशन लिमिटेड रजिस्ट्रीकरण से मुक्त रहेंगे:

परन्तु यह भी कि इन संगठनों के लिए कालोनी विकसित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त करना, तथा उसके लिए अनुज्ञा शुल्क का भुगतान करना अनिवार्य होगा:

परन्तु यह और यह भी कि सभी नगरीय निकाय रजिस्ट्रीकरण एवं विकास अनुज्ञा शुल्क के भुगतान से मुक्त रहेंगे।

- (4) आवेदक आवेदन-पत्र के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करेगा:-
 - (एक) नियम 4 के अधीन विहित रजिस्ट्रीकरण शुल्क शासकीय कोषालय में चालान से जमा करने की रसीद की प्रति।
 - (दो) आवेदक द्वारा इस आशय का एक शपथ पत्रकि वह नियम-5 में उपबंधित नियोग्यताओं से संबंधित किसी अपराध के लिए दोषसिद्ध नहीं ठहराया गया है।
- (5) रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन की प्राप्ति से 30 दिन के भीतर यथास्थिति, आवेदन स्वीकृत या अस्वीकृत किया जाएगा:

परन्तु रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के अस्वीकृत होने की दशा में रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी इसके कारणों को अभिलिखित करते हुए आवेदक को उचित माध्यम से संसूचित करेगा, जिसकी अपील आवेदक द्वारा 30 दिन की कालावधि के भीतर राज्य शासन के समक्ष प्रस्तुत की जा सकेगी।
- (6) आवेदन अस्वीकृत किए जाने की दशा में नियम 4 के अधीन जमा किया गया रजिस्ट्रीकरण शुल्क 20 प्रतिशत काटने के पश्चात् आवेदक को वापस किया जाएगा।

- (7) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र इन नियमों के साथ संलग्न प्ररूप-दो में जारी किया जाएगा। और रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी इन नियमों में वर्णित निबंधनों तथा शर्तों के अतिरिक्त कोई निबंधन तथा शर्त अधिरोपित करने के लिए अधिकृत होगा।
- (8) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र पांच वर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य होगा और तत्पश्चात् नियम-4 के अधीन यथा विहित नवीकरण शुल्क जमा करने के पश्चात् प्रत्येक 5 वर्ष हेतु नवीकृत किया जा सकेगा:
- परन्तु इन नियमों के प्रारंभ होने से पूर्व रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, उसमें उल्लिखित तारीख तक विधिमान्य रहेगा।
- (9) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र संपूर्ण राज्य में समस्त नगर पालिक निगम, नगरपालिका परिषद एवं नगर परिषद के लिए विधिमान्य होगा।
- (10) विधिमान्य रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर्स का नाम संचालनालय, नगरीय प्रशासन एवं विकास की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जाएगा।
4. रजिस्ट्रीकरण एवं नवीकरण के लिए शुल्क:— रजिस्ट्रीकरण शुल्क रूपए 50,000/— (पचास हजार रूपए) होगा और नवीकरण शुल्क रूपए 25,000/— (पच्चीस हजार रूपए) होगा, जो आवेदक द्वारा शासकीय कोषालय में चालान से जमा कराया जाएगा।
5. रजिस्ट्रीकरण हेतु निर्योग्यताएं:— कोई भी व्यक्ति कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए पात्र नहीं होगा, यदि—
- (क) आवेदन में दी गई कोई जानकारी सही नहीं है या अपूर्ण है;
- (ख) भारतीय दंड संहिता, 1860 (1860 का 45) की धारा 153—क या धारा 171—ड. या धारा 171—च या धारा 505 की उप-धारा (2) या उप-धारा (5) या सिविल अधिकार संरक्षण अधिनियम, 1955 (1955 का 22) या लोक प्रतिनिधित्व अधिनियम, 1951 (1951 का 43) की धारा 125 या दहेज प्रतिषेध अधिनियम, 1961 (1961 का 28) की धारा 3 व 4 या मध्यप्रदेश स्थानीय प्राधिकरण (निर्वाचन अपराध) अधिनियम, 1964 (क्रमांक 13 सन 1964) की धारा 10 या 11 के अधीन दण्डनीय किसी अपराध का सिद्धदोष ठहराया गया हो, और जब तक कि दण्डादेश की कालावधि बीत ना चुकी हो।
- (1) उप-खंड (ख) के अधीन न आने वाले किसी अपराध के लिए सिद्धदोष ठहराया गया हो और कारवास की सजा सुनाई गई हो और जब तक कि दण्डादेश की कालावधि बीत ना चुकी हो।

- (2) मध्यप्रदेश नगरीय क्षेत्रों के भूमिहीन व्यक्ति (पट्टाधृति अधिकारों का प्रदान किया जाना) अधिनियम, 1984 (क्रमांक 15 सन् 1984) के किन्हीं उपबंधों के या जमाखोरी या मुनाफाखोरी के निवारण का या खाद्य या औषधि अपमिश्रण के निवारण का उपबंध करने वाली किसी विधि के किन्हीं उपबंधों के उल्लंघन के लिए सिद्धदोष ठहराया गया हो:

परन्तु आवेदक के द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार, रजिस्ट्रीकरण के लिए विचार किया जा सकेगा, यदि वह शपथ पत्र में पृथक् से इस संबंध में जानकारी देता है कि रजिस्ट्रीकरण के उपरोक्त नियम के तहत विचाराधीन प्रकरणों में किसी अपराध का दोषी पाया जाता है तो उसका रजिस्ट्रीकरण निरस्त हो जाएगा:

परन्तु यह भी कि विचाराधीन प्रकरणों में अंतिम निर्णय की लिखित सूचना रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी एवं सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करने का दायित्व कॉलोनाईजर का होगा।

स्पष्टीकरण.— इस खण्ड में,—

- (क) "जमाखोरी या मुनाफाखोरी के निवारण का उपबंध करने वाली विधि" से अभिप्रेत है कोई विधि या विधि का बल रखने वाला कोई आदेश, नियम या अधिसूचना जिसमें—
- (एक) किसी आवश्यक वस्तु के उत्पादन या विनिर्माण का विनियमन करने,
- (दो) ऐसी कीमत को, जिस पर किसी आवश्यक वस्तु का कय या विक्रय किया जा सकेगा, नियंत्रित करने,
- (तीन) किसी आवश्यक वस्तु के अर्जन, अधिभोग भण्डारण, परिवहन, वितरण, व्ययन, उपयोग या उपभोग का विनियमन करने,
- (चार) साधारणतः विक्रय हेतु रखी गई किसी आवश्यक वस्तु को विक्रय से रोकने का प्रतिषेध करने, का उपबंध है।
- (ख) "औषधि" का वही अर्थ होगा जो औषधि और प्रसाधन सामग्री अधिनियम, 1940 (1940 का 23) के अधीन उसके लिए समनुदेशित किया गया है।
- (ग) "आवश्यक वस्तु" का वही अर्थ होगा जो आवश्यक वस्तु अधिनियम, 1955 (1955 का 10) के अधीन उसके लिए समनुदेशित किया गया है।
- (घ) "खाद्य" का वही अर्थ होगा जो खाद्य अपमिश्रण निवारण अधिनियम, 1954 (1954 का 37) के अधीन उसके लिए समनुदेशित किया गया है।

- (3) आवेदक का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र इन नियमों के अधीन पूर्व में रद्द किया गया हो।
- (4) सक्षम न्यायालय/प्राधिकारी ने उसे विकृतचित्त घोषित किया हो।

6. **रजिस्ट्रीकरण का अभिलेख:-**

- (1) नियम-3(10) के अतिरिक्त, रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी, सभी रजिस्ट्रीकरणों का अभिलेख इन नियमों से संलग्न प्ररूप-तीन में विहित एक पंजी में भौतिक के साथ साथ डिजिटल रूप में रखेगा जिसमें इन नियमों के अधीन जारी किए गए समस्त रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के ब्यौरे उन निबंधनों तथा शर्तों सहित, जिनके अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी किया गया है, दर्ज किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त, रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर का पूर्ण पता दर्ज किया जाएगा तथा रजिस्ट्रीकरण के बाद पते में कोई भी परिवर्तन रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर द्वारा रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी को सूचित किया जाएगा।
- (2) रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी, रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर्स के सभी अद्यतन अभिलेख विभागीय वेबसाइट पर प्रदर्शित करेगा।

7. **रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र का रद्द किया जाना:-** निम्नलिखित दशाओं में रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी द्वारा रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र को रद्द किया जा सकेगा:-

- (क) नियम-3 के अधीन दी गई जानकारी गलत पाए जाने की दशा में;
- (ख) यथास्थिति, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292-ख क अथवा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339-ख क के अन्तर्गत कार्रवाई प्रारंभ किए जाने की दशा में;
- (ग) यथास्थिति, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292-ग की उप-धारा (1) अथवा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339-ग की उप-धारा (1) के अधीन कोई अपराध किए जाने की दशा में;

परन्तु कोई भी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र तब तक रद्द नहीं किया जाएगा जब तक कि रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के धारक को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दे दिया गया हो। रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र का धारक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र रद्द किए जाने के आदेश की तारीख से 30 दिन के भीतर ऐसे किसी आदेश के विरुद्ध राज्य सरकार के समक्ष अपील दायर कर सकता है:

परन्तु यह भी कि, निरस्त किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्रों के ब्यौरे रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी उचित रीति में विभाग की वेबसाइट पर प्रदर्शित करेगा।

8. कालोनी के विकास के लिए आवेदन तथा अनुज्ञा शुल्क:-

- (1) जब कोई कालोनाइजर अथवा नियम-3 के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट प्राप्त संगठन किसी कालोनी की स्थापना और उसके विकास का कार्य शुरू करना चाहता है तो वह कालोनी विकास का कार्य शुरू करने की प्रस्तावित तारीख से कम से कम 45 दिन पूर्व प्ररूप-चार में आवेदन तीन प्रतियों में उप-नियम (2) में विहित शुल्क एवं व्यपवर्तन शुल्क की पावतीसहित सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा:

परन्तु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 50 के अधीन प्रस्तावित नगर विकास स्कीम के विकास के लिए अनुज्ञा आवश्यक नहीं होगी, तथापि जब योजना के अंतिम निर्मित भू-खण्ड पर कालोनी का विकास किया जाता है तो उक्त विकास से लिए अनुज्ञा आवश्यक होगी।

- (2) कालोनी के विकास की अनुज्ञा के लिए शुल्क देय होगा, जो आवेदित व्यपवर्तित भूमि के कलक्टर गाईडलाईन में मार्गदर्शी सिद्धांतों के अधीन सभी उपबंधों को छोड़कर संबंधित अवधि के लिए निर्धारित बाजार मूल्य का 0.50 प्रतिशत होगा। उक्त शुल्क संबंधित नगरपालिका के कोषालय में कालोनाइजर द्वारा जमा किया जाएगा तथा जमा करने का साक्ष्य उप-नियम (1) के अधीन प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदन के साथ संलग्न किया जाएगा:

परन्तु प्राप्त ग्रामीण क्षेत्र की ऐसी कॉलोनी जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा मंजूर की गई है बाद में नगरपालिका के सीमा क्षेत्र में शामिल हो गई हो एवं जिसमें विकास कार्य पूर्ण करने के लिए समयावधि बढ़ाया जाना अपेक्षित हो तो इसके लिए कॉलोनाइजर को नगरपालिका के सक्षम प्राधिकारी को प्ररूप-चार में और रजिस्ट्रीकरण के लिए प्ररूप-एक में विहित शुल्क के साथ आवेदन प्रस्तुत करना होगा एवं ग्राम पंचायत में इस निमित्त जमा कराये गये अनुज्ञा शुल्क और रजिस्ट्रीकरण शुल्क की रकम का समायोजन विहित शुल्क में किया जाएगा:

परन्तु यह भी कि पुनरीक्षित विकास अनुज्ञा की दशा में केवल पुनरीक्षित क्षेत्र के क्षेत्रफल के मान से अनुज्ञा शुल्क अधिरोपित होगा।

- (3) कालोनाइजर, जिनकी कालोनी का क्षेत्रफल दो हेक्टर से अधिक है, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा एवं सम्पूर्ण भूमि के अनुमोदित अभिन्यास के आधार पर सक्षम प्राधिकारी को अधिकतम तीन चरणों में कॉलोनी विकास की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकेंगे और प्रत्येक चरण का अनुज्ञा शुल्क आवेदित भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार देय होगा।

9. अनापत्ति-प्रमाण पत्र का प्राप्त किया जाना:-

- (1) नियम 8 के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर सक्षम प्राधिकारी नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के उपबंधों के अधीन नगर तथा ग्राम निवेश से "अनापत्ति प्रमाण पत्र" प्राप्त करेगा:

परन्तु, यदि आवेदक, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त अनुज्ञा पत्र बाद में आवेदन के साथ संलग्न करता है, तो उस दशा में पुनः अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा।

- (2) यदि उप-नियम (1) में विहित अनापत्ति, सक्षम प्राधिकारी से पत्र प्राप्त होने की तारीख से तीस दिवस के भीतर संबंधित विभाग द्वारा नहीं दी जाती है तब इसे उनकी स्वीकृति माना जाएगा और नियम 8 के अधीन आवेदन का निराकरण आवेदन प्राप्ति की तारीख से पैंतालीस दिवस के भीतर किया जाएगा।
- (3) यदि आवेदक कालोनाइजर द्वारा उप-नियम (2) के अधीन विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर, सक्षम प्राधिकारी से आवेदन का निराकरण किए जाने के संबंध में सूचना प्राप्त नहीं होती है, तो कालोनाइजर सक्षम प्राधिकारी को लिखित में सूचना देगा। सूचना प्राप्ति के तीस दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनापत्ति प्रमाण-पत्र/अनुज्ञा जारी नहीं किए जाने पर उक्त अवधि की समाप्ति पर आवेदक कालोनाइजर को अनुज्ञा दी गई मानी जाएगी, परन्तु उपरोक्त कालावधि की संगणना करने में आवेदक से कोई अतिरिक्त जानकारी या दस्तावेज प्राप्त करने के लिए नियत तारीख तथा ऐसी जानकारी या दस्तावेज प्राप्त होने की तारीख के बीच की कालावधि अपवर्जित कर दी जाएगी। यह समझी गई अनुज्ञा उस सीमा तक विधिमान्य होगी जहां तक कि वह तत्समय प्रचलित किन्हीं भी अधिनियमों/नियमों/उपविधियों के उपबंधों का उल्लंघन न करती हो, अन्य शब्दों में समझी गई अनुज्ञा प्रचलित अधिनियम/नियमों/उपविधियों के अधीन ही मान्य होगी:

परन्तु, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कालोनी विकास की अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत किसी भी आवेदन को तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान न कर दिया गया हो एवं अस्वीकृति के कारणों को अभिलिखित करते हुए कॉलोनाइजर को संसूचित किया जाएगा:

परन्तु, यह भी कि, आवेदन अस्वीकार करने के सक्षम प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध, उक्त आस्वीकृति के आदेश के जारी किए जाने की तारीख से 30 दिवस के भीतर राज्य शासन को अपील की जा सकेगी।

- (4) (क) नियम-15 के तहत कॉलोनी विकसित करने लिए अनुज्ञा प्राप्त होने के उपरान्त कालोनाइजर द्वारा कतिपय कारणों से कालोनी विकसित करने का विचार त्याग दिया जाता है तो ऐसी दशा में, वह कतिपय कारणों का स्पष्ट उल्लेख करते हुए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करेगा।

सक्षम प्राधिकारी कारणों के प्रभाव की पुष्टि करने के पश्चात् एवं संबंधित कॉलोनी में स्वीकृत विकास कार्य प्रारम्भ न होने अथवा किसी भू-खण्ड या भवन का विक्रय या विक्रय का करार न पाए जाने पर अथवा किसी तृतीय पक्षकार का कोई हित उद्भूत न होने की दशा में कालोनी विकास के लिए दी गई अनुज्ञा को निरस्त कर सकेगा।

(ख) सक्षम प्राधिकारी, कालोनी विकास की अनुज्ञा को निरस्त करने से पूर्व, दो स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कर, 15 दिवस की कालावधि में आपत्तियाँ/सुझाव प्राप्त करेगा तथा प्राप्त आपत्तियों/सुझावों, यदि कोई हों तो, पर विचार करने के उपरान्त अंतिम निर्णय लेगा।

(ग) कालोनी के विकास की अनुज्ञा को निरस्त करने के उपरान्त सक्षम प्राधिकारी बंधक संपत्तियों को निर्मुक्त करेगा तथा कालोनाईजर द्वारा इस निमित्त जमा किए गए समस्त शुल्क यथा पर्यवेक्षण शुल्क, आश्रय शुल्क तथा अतिरिक्त आश्रय शुल्क आदि को बिना किसी ब्याज के कॉलोनाईजर को वापिस कर सकेगा:

परंतु नियम 8 के तहत आवेदन के साथ जमा अनुज्ञा शुल्क वापिसी योग्य नहीं होगा।

10. कालोनियों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए भूखंडों/भवनों का उपबंध:-

(1) प्रत्येक कालोनाईजर अथवा नियम-3 के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट प्राप्त संगठन, कालोनी में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए भू-खण्डों अथवा निर्मित इकाइयाँ विकसित करने का उपबंध करने के लिए निम्न में से किसी विकल्प का चयन कर सकेंगा:-

(क) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए भू-खण्डों की कुल संख्या के 15 प्रतिशत के बराबर पूर्ण विकसित भू-खण्डों का उपबंध।

(ख) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आवासीय इकाइयों की कुल संख्या के 15 प्रतिशत के बराबर आवासीय इकाइयों का उपबंध।

(ग) विहित आश्रय शुल्क का भुगतान:

परन्तु उपरोक्त विकल्प केवल अनुज्ञा की विधिमान्यता अवधि के दौरान ही हस्तांतरणीय होगा, तथापि, विहित आश्रय शुल्क की राशि की संगणना विकल्प हस्तांतरण के लिए आवेदन की प्राप्ति के समय प्रचलित

कलेक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन निर्धारित बाजार मूल्य के आधार पर की जाएगी:

परन्तु यह भी कि, निम्न प्रकार की कालोनियों के पास केवल आश्रय शुल्क का विकल्प ही होगा :-

(एक) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए विहित भूखण्ड का आकार लागू विकास योजना में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के उपबंधों के अधीन अनुज्ञेय न होने की दशा में।

(दो) कालोनी का विकास ऐसी भूमि पर किया जा रहा है जो कालोनाइजर को पट्टे पर दी गई हो और पट्टे की शर्तों के अनुसार ऐसी इकाइयों का संनिर्माण या भू-खण्ड उपलब्ध कराना अनुज्ञेय न हो।

(तीन) गैर आवासीय कालोनियों में।

(2) उप-नियम (1) के अधीन आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए आरक्षित भू-खण्डों तथा आवासीय इकाइयों का अनुपात 3:2 होगा।

(3) उप-नियम (1) के अधीन आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए आरक्षित भू-खण्डों का क्षेत्रफल तथा सन्निर्मित आवासीय इकाइयों का निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार होगा:-

(एक) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए -

विकसित भू-खण्ड	-	30 से 40 वर्ग मीटर
आवासीय इकाइयां	-	25 से 35 वर्ग मीटर

(दो) निम्न आय वर्ग के लिए -

विकसित भू-खण्ड	-	41 से 96 वर्ग मीटर
आवासीय इकाइयां	-	36 से 48 वर्ग मीटर

(4) उप नियम (3) के अधीन आश्रय शुल्क का विकल्प चुनने पर कालोनाइजर द्वारा निम्नानुसार आश्रय शुल्क का भुगतान किया जाएगा:-

- (एक) ऐसी कालोनीयों की दशा में, जिसमें कि भू-खण्डों का विकास किया गया है, भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) के कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांत के अधीन अवधारित बाजार मूल्य से गुणनफल का 5 प्रतिशत;
- (दो) ऐसी कालोनीयों की दशा में, जो कि समूह आवास के रूप में विकसित की गई हों, कुल निर्मित क्षेत्र (वर्गमीटर में) के उत्पाद के कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांत के अधीन अवधारित, निर्मित भवनों के बाजार मूल्य से गुणनफल का 5 प्रतिशत।
- (5) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्य के लिए भू-खण्डों/आवासीय इकाइयों का आरक्षण प्रदान करने तथा उप-नियम (4) के अनुसार आश्रय शुल्क, संदत्त करने के अतिरिक्त कालोनाइजर निम्न दरों पर अतिरिक्त आश्रय शुल्क का भुगतान भी करेगा:-
- (एक) ऐसी कालोनीयों की दशा में, जिसमें कि भू-खण्डों का विकास किया गया है, भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) से कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन अवधारित बाजार मूल्य के गुणनफल का 1 (एक) प्रतिशत;
- (दो) ऐसी कालोनीयों की दशा में, जो कि समूह आवास के रूप में विकसित की गई हों, कुल निर्मित क्षेत्र (वर्गमीटर में) के उत्पाद से कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन निर्मित क्षेत्र के लिए निर्धारित बाजार मूल्य के गुणनफल के 1 (एक) प्रतिशत।
- (6) (क) उप-नियम (4) तथा (5) के अधीन विहित आश्रय शुल्क की रकम कालोनाइजर द्वारा संबंधित नगरपालिका में जमा की जाएगी। प्रत्येक नगरपालिका जमा की गई राशि के लिए पृथक बैंक खाता संधारित करेगी और उसका उपयोग केवल इन नियमों के अधीन विहित उपबंधों के अनुसार ही किया जाएगा;
- (ख) आश्रय शुल्क राशि की गणना के लिए, कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन उस तारीख को जिसको कि कालोनाइजर द्वारा कालोनी के विकास की अनुज्ञा के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया था प्रचलित दर लागू होगी।
- (7) कालोनाइजर स्थानीय नगर विकास प्राधिकरण या नगरपालिका या किसी अन्य शासकीय अभिकरण से विकसित भूमि प्राप्त करने के लिए हकदार होगा तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों एवं निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आवास इकाइयों की अपेक्षित संख्या निर्मित करेगा। ऐसे मामलों में, वह शासकीय

अभिकरण से ऐसी भूमि प्राप्त करने का सबूत प्रस्तुत करेगा तथा ऐसा सबूत प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा तथा विकास के लिए अनुज्ञा प्रदान करने के लिए पर्याप्त होगा।

- (8) ऐसी दशा में जहां कालोनाइजर, कालोनी में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों एवं निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आवासीय इकाइयां निर्मित करता है, तो वह ऐसी आवासीय इकाइयों के निर्मित क्षेत्र के बराबर अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात का हकदार होगा और वह आवासीय प्रयोजन के लिए अन्य वर्गों के लिए निर्मित आवासीय इकाइयों में इस अतिरिक्त तल क्षेत्र का उपयोग कर सकेगा।
- (9) आश्रय शुल्क की रकम बिना ब्याज के ऋण के रूप में नगरपालिका/मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अवसंरचना विकास मण्डल/विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराई जा सकेगी। उक्त रकम, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए भवन निर्माण करने के लिए वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने हेतु मार्जिन मनी के रूप में उपयोग की जा सकेंगी। यह रकम झुग्गी बस्ती क्षेत्रों में मलवहन, पेयजल, सार्वजनिक शौचालयों आदि जैसी मूलभूत सेवाएं उपलब्ध कराने के लिए उपयोग की जा सकेगी :

परन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा जमा अतिरिक्त आश्रय शुल्क का उपयोग बाह्य सड़कों, जल निकासी तथा मल प्रवाह प्रणाली के निर्माण एवं संधारण के लिए किया जाएगा।

11. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित भू-खण्ड/आवासीय इकाइयों के विक्रय के लिए नीति:-

- (1) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित भू-खण्ड/आवासीय इकाइयों का विक्रय कालोनाइजर द्वारा निम्नलिखित रीति में किया जाएगा:-

(एक) कालोनाइजर, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के ऐसे सदस्यों से आवेदन आमंत्रित करेगा, जिसके स्वयं के नाम से अथवा उनके परिवार के किसी सदस्य के नाम से मध्यप्रदेश में कहीं भी कोई आवास या आवासीय भू-खण्ड न हो;

(दो) हितग्राही व्यक्ति, अपनी आय, वास्तविक निवास का पता प्रकट करते हुए, तथा इस बात की घोषणा करते हुए, कि मध्यप्रदेश में या तो उसके स्वयं के अथवा उसके परिवार के किन्हीं सदस्यों के नाम से कोई आवास/भू-खण्ड नहीं है, शपथ-पत्र, के साथ आवेदन प्रस्तुत करेगा। इस प्रकार प्रस्तुत किया गया शपथ-पत्र ऐसे व्यक्ति की पात्रता का पर्याप्त सबूत समझा जाएगा;

- (तीन) तत्पश्चात् कालोनाइजर, भू-खण्ड/आवासीय इकाई क्रय करने हेतु पात्र व्यक्तियों की एक सूची तैयार करेगा। इस प्रकार तैयार की गई सूची सुसंगत दस्तावेजों की प्रति के साथ सक्षम प्राधिकारी को अग्रेषित की जाएगी तथा एक इलेक्ट्रॉनिक प्रति विभागीय पोर्टल में ईमेल के माध्यम से प्रस्तुत की जाएगी;
- (चार) उपरोक्त प्रक्रिया के पूर्ण होने के पश्चात्, कालोनाइजर, नियम 12 (4) के उपबंधों के अनुसार पात्र व्यक्तियों को भू-खण्ड/आवासीय इकाइयों के विक्रय/हस्तांतरण की कार्यवाही पूर्ण करेगा।

12. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित भू-खण्डों/आवासीय इकाइयों के मूल्य का संगणन:- आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित भू-खण्डों/आवासीय इकाइयों का मूल्य निम्नलिखित रीति में संगणित किया जाएगा:-

(1) भू-खण्ड की दशा में, भू-खण्ड के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) तथा कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन यथा निर्धारित प्रचलित बाजार मूल्य का गुणनफल।

(2) पृथक भू-खण्डों पर सन्निर्माण की दशा में, आवासीय इकाइयों का मूल्य निम्नलिखित रीति में संगणित किया जाएगा:-

(क) उस भू-खण्ड की लागत, जिस पर आवासीय इकाई सन्निर्मित की गई है, कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन अवधारित क्षेत्र में के आवासीय भू-खण्डों का बाजार मूल्य तथा भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) का गुणनफल ;

(ख) निर्मित क्षेत्र के लिए निर्माण की लागत रूपए 13,000 प्रतिवर्ग मीटर की दर से संगणित की जाएगी;

(ग) अंतिम वर्गमीटर उपरोक्त खण्ड (क) तथा (ख) के अधीन संगणित किए गए मूल्य के योग को, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग सदस्यों के लिए सन्निर्मित आवासीय इकाइयों के कुल निर्मित क्षेत्र से विभाजित करके संगणित किया जाएगा;

(घ) आवासीय इकाइयों का मूल्य, खण्ड (ग) के अधीन निर्माण लागत का आवासीय इकाई के सन्निर्मित क्षेत्र से गुणा करके अवधारित किया जाएगा।

(3) समूह आवास योजना की दशा में, आवासीय इकाइयों का मूल्य निम्नानुसार अवधारित किया जाएगा:-

- (क) उस भू-खण्ड की लागत, जिस पर आवासीय इकाई सन्निर्मित की गई है, कलक्टर मार्गदर्शन सिद्धांतों के अधीन निर्धारित क्षेत्र में आवासीय भू-खण्डों का बाजार मूल्य तथा भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) का गुणनफल;
 - (ख) सन्निर्मित क्षेत्र के लिए निर्माण की लागत रूपए 16,000 प्रति वर्ग मीटर की दर से संगणित की जाएगी;
 - (ग) अंतिम वर्गमीटर मूल्य उपरोक्त खण्ड (क) तथा (ख) के अधीन संगणित किए गए मूल्य के योग को, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए सन्निर्मित आवासीय इकाइयों के कुल निर्मित क्षेत्र से विभाजित करके संगणित किया जाएगा;
 - (घ) आवासीय इकाइयों का मूल्य, खण्ड (ग) के अधीन निर्माण लागत का आवासीय इकाई के सन्निर्मित क्षेत्र से गुणा करके अवधारित किया जाएगा।
- (4) कालोनाइजर, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्ग के सदस्यों को, ऐसे मूल्य पर भू-खण्ड/आवासीय इकाइयों का विक्रय करेगा जो उपरोक्त उप-नियम (1), (2) तथा (3) के अधीन अवधारित मूल्य का 90 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।
- (5) वर्ष 2021-22 के लिए मूल्य की संगणना के लिए रूपए 13,000 तथा रूपए 16,000 की राशि, को गणना में लिया गया है। संगणना के लिए इस राशि में प्रत्येक बार के वर्ष में 5 प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी।

13. भू-खण्ड, भवन या प्रकोष्ठ (फ्लैट) का बंधक रखा जाना:-

- (1) कालोनी में आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होना सुनिश्चित किए जाने हेतु, कालोनाइजर द्वारा विकसित किए गए यथास्थिति, भू-खण्डों या भवनों या प्रकोष्ठ (फ्लैट्स) में से, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित रखे गए भू-खण्डों या भवनों या प्रकोष्ठों (फ्लैट्स) को छोड़कर, निम्नलिखित अनुपात में भू-खण्ड या भवन या प्रकोष्ठ (फ्लैट्स) संबंधित नगरपालिका के पास बंधक रखे जाएंगे:-
- (क) भू-खण्डीय विकास की दशा में, ऐसी संख्या में भू-खण्ड, जिनका मूल्य ऐसे भू-खण्डों के संनिर्माण की लागत, यदि कोई हो, को छोड़कर, नियम 14 के अधीन अवधारित आंतरिक विकास की लागत के 125 प्रतिशत के बराबर हो बंधक रखे जाएंगे अथवा बराबर रकम की बैंक गारण्टी कालोनाइजर द्वारा संबंधित नगरपालिका को प्रस्तुत की जाएगी।

(ख) समूह आवास की दशा में, ऐसी संख्या में प्रकोष्ठ, (फ्लैट्स) जिनका कि मूल्य नियम 14 के अधीन अवधारित आंतरिक विकास की लागत के 125 प्रतिशत के बराबर हो, बंधक रखे जाएंगे अथवा बराबर रकम की बैंक गारण्टी कालोनाइजर द्वारा संबंधित नगरपालिका को प्रस्तुत की जाएगी।

(ग) इस प्रकार प्रस्तुत की गई बैंक गारण्टी सक्षम प्राधिकारी के पास आंतरिक कार्यों के विकास के लिए अनुज्ञा की तारीख के अवसान के पश्चात् छह माह की कालावधि के लिए विधिमान्य होगी:

परन्तु, नियम 3 के अधीन कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण से छूट प्राप्त संगठनों को भू-खण्ड या भवन या प्रकोष्ठ (फ्लैट) को बंधक रखने की अपेक्षा नहीं की जाएगी।

(2) सक्षम प्राधिकारी, सर्वसाधारण की जानकारी के लिए भू-खण्डों या भवनों या प्रकोष्ठों (फ्लैट्स), जो कि बंधक रखे गए हैं, के क्रमांक, स्थिति एवं दशाओं के बारे में सूचना प्रकाशित करेगा। ऐसी सूचना की एक प्रति किसी भी प्रकार के अंतरण न करने के आशय से संबंधित रजिस्ट्रीकरण और उपरजिस्ट्रीकरण कार्यालयको भी भेजी जाएगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी, बंधक रखे गए किसी भू-खण्ड पर भवन निर्माण के लिए अनुज्ञा प्रदान कर सकेगा। बंधक रखे गए भू-खण्डों के ब्यौरे संबंधित नगरपालिका की वेबसाइट पर भी प्रदर्शित किए जाएंगे।

14. आंतरिक विकास की लागत:- कालोनी में आंतरिक विकास कार्य नियम 2 के उप-नियम (1) के उपबंधों के अनुसार निष्पादित किए जाएंगे तथा जिसकी लागत की गणना नगरीय विकास एवं आवास विभाग की दरों की समेकित मानक अनुसूची की प्रचलित दरों, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012, विकास योजना, संबंधित बिजली वितरण कम्पनी तथा कलक्टर मार्गदर्शक सिद्धांतों की मानक दरों के आधार पर की जाएगी।

15. कालोनी विकसित करने के लिए अनुज्ञा:-

कोई भी कालोनाइजर कालोनी विकसित करने की अनुज्ञा प्राप्त होने के पूर्व विकास कार्य प्रारंभ नहीं करेगा तथा भू-खण्डों अथवा प्रस्तावित इकाईयों का विक्रय नहीं करेगा। नियम 8 के अधीन आवेदन प्राप्त होने तथा नियम 9, 10, 11 एवं 12 में अधिकथित उपबंधों की पूर्ति का समाधान हो जाने पर तथा यथाशर्तों के अधीन रहते हुए खण्ड (क) में विहित पर्यवेक्षण शुल्क की राशि जमा कराकर खण्ड (ख) के अधीन रहते हुए सक्षम प्राधिकारी प्ररूप-पांच में कालोनी विकसित किए जाने की अनुज्ञा प्रदान करेगा:-

- (क) कालोनाइजर द्वारा नियम 14 के उपबंधों के अनुसार संगणित आंतरिक विकास की लागत पर 2 प्रतिशत पर्यवेक्षण शुल्क संबंधित नगरपालिका के कोषालय में जमा किया जाएगा।
- (ख) कालोनाइजर से विकास तथा निर्माण संबंधी कार्य में लगे श्रमिकों के लिए न्यूनतम आवश्यक सुविधाएं जैसे पीने का पानी, आश्रय, शौचालय आदि का प्रबंध करने की अपेक्षा की जाएगी।
- (ग) सक्षम प्राधिकारी द्वारा नगर पालिका के किसी अर्हताधारी इंजीनियर को कालोनी के पर्यवेक्षण के लिए प्राधिकृत करेगा जो अनुज्ञापित कालोनी का नियमित पर्यवेक्षण कर निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप समयावधि में विकास कार्य पूर्ण कराने के लिए सभी आवश्यक कार्यवाहियां करने और किसी भी शर्त के उल्लंघन की दशा में सक्षम प्राधिकारी को तत्काल लिखित सूचना देने के लिए उत्तरदायी होगा।
16. कालोनी में भवन निर्माण के लिए अनुज्ञा.— लागू अधिनियमों तथा नियमों के उपबंधों के अनुसार कालोनी में भवन निर्माण की अनुज्ञा, कालोनी की विकास अनुज्ञा दिए जाने के पश्चात्, प्रदान की जा सकेगी।
17. आंतरिक विकास कार्यों के पूर्ण होने की समयावधि:—नियम 15 के अधीन कालोनी के विकास की अनुज्ञा प्रदान किए जाने की तारीख से अधिकतम 5 वर्ष की कालावधि के भीतर कालोनाइजर द्वारा कालोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किया जाना आवश्यक होगा। उक्त कालावधि के भीतर आंतरिक विकास कार्य पूर्ण ना होने की दशा में, सक्षम प्राधिकारी आंतरिक विकास कार्य की उक्त कालावधि को एक वर्ष हेतु बढ़ा सकेगा:
- परन्तु उक्त बढ़ाई गई कालावधि हेतु नियम 8 (2) के अधीन अवधारित शुल्क के 20 प्रतिशत के बराबर अतिरिक्त शुल्क देय होगा:
- परन्तु यह भी कि यदि कालोनाइजर बढ़ाई गई कालावधि की समाप्ति पर भी आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने में असफल रहता है, तो उसके विरुद्ध नियम 20 के अधीन कार्रवाई प्रारंभ की जाएगी।
18. बंधक सम्पत्तियों को निर्मुक्त किया जाना.— सक्षम प्राधिकारी कालोनाइजर द्वारा सुसंगत ब्यौरे सहित किसी आवेदन की प्राप्ति पर तथा आंतरिक विकास कार्यों के आंकलन के आधार पर, निम्नलिखित चरणबद्ध रीति में बंधक सम्पत्तियां निर्मुक्त कर सकेगा:—
- (क) 50 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने पर — 50 प्रतिशत भूखण्ड/भवन
- (ख) 75 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने पर — 25 प्रतिशत भूखण्ड/भवन
- (ग) 100 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने पर (कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने पर)—25 प्रतिशत भूखण्ड/भवन:

परन्तु किसी भी चरण में कालोनाइजर बंधक सम्पत्तियों के बदले बैंक गारण्टी संबंधी विकल्प कर चयन कर सकेगा, तथापि बैंक गारण्टी शेष बचे आंतरिक विकास कार्य की लागत के 125 प्रतिशत के बराबर होगी।

19. आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किया जाना.— कालोनाइजर द्वारा कालोनी का विकास कार्य पूर्ण कर लेने के पश्चात्, विकास कार्य पूर्ण कर लेने की सूचना प्ररूप—पांच क में सक्षम प्राधिकारी को दी जाएगी। सक्षम प्राधिकारी सूचना प्राप्त होने के पश्चात् 15 दिन की कालावधि के भीतर संबंधित कालोनी के विकास कार्यों का निरीक्षण सक्षम तकनीकी अधिकारी से कराएगा तथा विकास कार्य पूर्ण पाए जाने की स्थिति में कार्य पूर्णता प्रमाण—पत्र प्ररूप—पांच ख में जारी किया जाएगा। कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए जाने की तारीख को संबंधित कालोनी, संधारण के लिए, म0प्र0 प्रकोष्ठ स्वामित्व नियम, 2019 के तहत गठित रहवासी कल्याण समिति को अंतरित की गई समझी जाएगी।
20. अनुज्ञा के उल्लंघन के विरुद्ध कार्रवाई.— यदि कोई कालोनाइजर नियम 14 तथा 15 के उपबंधों के अधीन नियत निबंधनों तथा शर्तों का उल्लंघन करता है अथवा नियम 17 के अधीन विहित समयसीमा के भीतर आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने में असफल रहता है, तब उस स्थिति में सक्षम प्राधिकारी :—
 - (1) समपह्यत संपत्तियों का व्ययन करेगा या बैंक प्रत्याभूति को भुनाएगा और इस प्रकार भुनाई गई राशि से आंतरिक विकास कार्य पूर्ण कराएगा अथवा अनुज्ञा के निबंधनों तथा शर्तों को पूरा करेगा।
 - (2) यदि उप-नियम (1) के अधीन की गई कार्रवाई से प्राप्त राशि अनुज्ञा के निबंधनों तथा शर्तों को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं पाई जाए, तो उस दशा में, शेष राशि, कालोनाइजर से भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल की जाएगी।

परन्तु, सक्षम प्राधिकारी, उपरोक्त कार्रवाई करने से पूर्व कालोनाइजर को 30 दिनों के भीतर अपना स्पष्टीकरण देने के लिए लिखित नोटिस जारी करेगा, और यदि उचित समझे तो व्यक्तिगत सुनवाई के लिए अवसर प्रदान करेगा तथा प्रत्येक मामले को गुणदोष के आधार पर तय करेगा।
21. कालोनियों की सूची प्रकाशित किया जाना.— सक्षम प्राधिकारी उन कालोनियों की सूची जिनको विकास के लिए अनुज्ञा प्रदान की गई है, समाचार पत्रों तथा अन्य प्रचार के माध्यमों से प्रकाशित करेगा और संबंधित नगरपालिका की वेबसाइट पर, प्रदर्शित भी करेगा।

भाग-3

अनधिकृत कालोनियों से संबंधित उपबंध

22. अनधिकृत कालोनियों के विकास के विरुद्ध कार्रवाई.—
- (1) सक्षम प्राधिकारी, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 के अधीन उसे प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, यह सुनिश्चित करेगा कि नगरपालिका क्षेत्र में अनधिकृत कालोनियां विकसित न हों।
 - (2) किसी अनधिकृत कालोनी के विकास के बारे में कोई जानकारी प्राप्त होने पर, सक्षम प्राधिकारी विकासकर्ता एवं भूमिस्वामी को विकास कार्य रोकने के निर्देश देते हुए 15 दिवस की समयावधि देते हुए, उन्हें कारण बताओ सूचना पत्र जारी करेगा, कि क्यों न इन नियमों के अधीन उनके विरुद्ध कार्रवाई की जाएगी।
 - (3) विहित समयावधि के भीतर समाधान कारक उत्तर प्राप्त न होने की दशा में एवं यह सुनिश्चित करने के पश्चात कि संबंधित व्यक्तियों को कारण बताओ सूचना पत्र की तामीली उचित रीति में होने के बावजूद संबंधित व्यक्तियों द्वारा कोई उत्तर नहीं दिया है तो सक्षम प्राधिकारी अनधिकृत कालोनी के सभी चिन्हांकन और सभी प्रकार के निर्माण हटाने के लिए 15 दिवस का समय देते हुए, अंतिम सूचना पत्र जारी कर सकेगा एवं अनधिकृत कॉलोनी की भूमि में किसी भी तरह के अंतरण न करने की जानकारी, सार्वजनिक सूचना, समाचार पत्र एवं अन्य माध्यम से प्रकाशित कराई जायेगी एवं इसकी एक प्रति उपरजिस्ट्रीकरण कार्यालय को भेजी जायेगी। सार्वजनिक सूचना में अनधिकृत कालोनी के स्थान आदि के सभी स्पष्ट विवरण का समावेश होगा।
 - (4) उपनियम (3) के तहत जारी सूचना-पत्र की विहित अवधि के भीतर अनधिकृत कालोनी में सभी चिन्हांकन और सभी प्रकार के निर्माण न हटाए जाने की दशा में सक्षम प्राधिकारी विकास/निर्माण हटाने के लिए समुचित कार्यवाही करेगा एवं इसके साथ ही संबंधित व्यक्तियों के विरुद्ध अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के तहत दण्डिक कार्यवाही के लिये पुलिस थाने में प्राथमिक सूचना दर्ज करायेगा।
23. निर्दिष्ट तारीख के पूर्व अस्तित्व में आई अनधिकृत कालोनियों में नागरिक अधोसंरचना प्रदाय किए जाने हेतु योजना तैयार किया जाना—
- (1) दिनांक 31/12/2016 के पूर्व अस्तित्व में आई अनधिकृत कालोनियों में नागरिक अधोसंरचना प्रदाय किए जाने की प्रक्रिया सक्षम प्राधिकारी द्वारा आरंभ की जाएगी।
 - (2) सक्षम प्राधिकारी उप-नियम (1) में विहित तारीख तक अस्तित्व में आयी अनधिकृत कालोनियों को चिन्हित करने के लिए व्यापक सर्वेक्षण संचालित करेगा तथा ऐसी अनधिकृत कालोनियों की जानकारी संबंधित नगरपालिका में प्रस्तुत करने के लिए सार्वजनिक सूचना भी जारी करेगा।

(3) सक्षम प्राधिकारी यह सुनिश्चित करने के पश्चात् कि ऐसी कालोनी उप-नियम (1) में विनिर्दिष्ट तारीख तक अस्तित्व में आयी है, कालोनियों के हितधारकों से आपत्तियां आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना जारी करेगा। यह सार्वजनिक सूचना कम-से-कम दो स्थानीय समाचार-पत्रों में, जिसमें कम-से-कम एक हिन्दी भाषा में होना चाहिए, प्रकाशित की जाएगी तथा उक्त कालोनी के हितधारकों को, जिसमें भू-खण्ड/भवन के स्वामी भी सम्मिलित हैं, 15 दिवस की अवधि के भीतर आपत्ति दर्ज करने का अवसर दिया जाएगा।

सक्षम प्राधिकारी, प्राप्त आपत्तियों पर, यदि कोई हों, विचार करने के पश्चात्, उसके कारणों को कथित करते हुए, ऐसी कालोनियों की सूची सार्वजनिक करेगा।

(4) इन कालोनियों में नागरिक अधोसंरचना उपलब्ध कराने के प्रयोजन से सक्षम प्राधिकारी, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के यथा संभव अनुपालन में, ऐसी कालोनी के अभिन्यास (ले आउट) का प्रारूप तैयार करेगा तथा अभिन्यास को अंतिम रूप देने के लिए एक सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करके हितधारकों से विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर आपत्तियां तथा सुझाव, आमंत्रित करेगा:

यह सार्वजनिक सूचना, कम-से-कम दो स्थानीय समाचार-पत्रों में, जिसमें कम से कम एक हिन्दी भाषा में होना चाहिए, प्रकाशित की जाएगी :

परन्तु उपरोक्त कार्यवाई मध्यप्रदेश नगरपालिका निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292-ग और मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339-ग में अधिकथित उपबंधों के अनुसार संबंधित पुलिस थाने में लिखित में शिकायत दर्ज किए जाने के पश्चात् ही प्रारंभ की जाएगी।

(5) अनधिकृत कालोनी नागरिक अधोसंरचना प्रदाय किए जाने के लिए पात्र नहीं होगी, यदि वह,—

(क) शासकीय भूमि या विकास प्राधिकरण/गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल/नगरीय स्थानीय निकायों की भूमि पर विकसित की गई है;

(ख) विकास योजना में सड़क, पार्कों, खेल के मैदानों, सांस्कृतिक विरासत के क्षेत्रों, नदी, नालियों के क्षेत्रों, आमोद-प्रमोद के क्षेत्रों तथा जल निकायों के रूप में अभिहित क्षेत्र पर अवस्थित है;

- (ग) राज्य तथा राष्ट्रीय राजमार्गों के साथ के वर्जित क्षेत्रों में पड़ने वाली भूमि पर किसी केन्द्रीय या राज्य विधि के अधीन अधिसूचित किसी अन्य ऐसे वर्जित क्षेत्र पर विकसित की गई है:

परन्तु, इन कालोनियों के विरुद्ध मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292-ग और मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339-ग में अधिकथित उपबंधों के अनुसार कार्रवाई शुरू की जाएगी।

- (6) उप-नियम (4) के अधीन प्रकाशित सार्वजनिक सूचना में नियत कालावधि के अवसान होने पर, सक्षम प्राधिकारी, हितधारकों से प्राप्त आपत्तियों तथा सुझावों पर विचार करने के पश्चात्, तथा यदि आवश्यक हो तो जन सुनवाई के पश्चात् नागरिक अवसंरचना उपलब्ध कराने के लिए उसके प्राक्कलनों को सम्मिलित करते हुए, अभिन्यास (ले आउट) को अंतिम रूप देगा।

- (7) सक्षम प्राधिकारी, उप-नियम (6) के अधीन अनधिकृत कालोनी में नागरिक अवसंरचना उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अंतिम रूप दिए गए अभिन्यास (ले आउट) के आधार पर एक योजना तैयार करेगा, जिसमें निम्नलिखित बिन्दुओं को सम्मिलित किया जाएगा:-

- (क) नागरिक अधोसंरचना उपलब्ध कराने की अनुमानित लागत का आंकलन।
 (ख) विकास कार्य पूर्ण करने की समय-सीमा।
 (ग) विकास कार्यों के लिए विकास शुल्क का निर्धारण।
 (घ) आबंटित नहीं किए गए शेष भू-खण्डों तथा भवनों के विक्रय के लिए मापदण्ड:

परन्तु, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अंतिम योजना को सामान्य जनता की सूचना के लिए समाचार पत्रों, वेबसाइट एवं अन्य माध्यमों से प्रदर्शित किया जाएगा। विकास योजना को अंतिम रूप दिए जाने के पश्चात् भू-खण्ड स्वामी भवन अनुज्ञा, जल संयोजन तथा विद्युत संयोजन के लिए पात्र होगा।

24. अनधिकृत कालोनियों में विकास कार्य.- (1) ऐसी कालोनियां जिन में निम्न आय वर्ग के 70 प्रतिशत से अधिक निवासी निवास करते हैं, योजना में दिए गए विकास शुल्क का न्यूनतम 20 प्रतिशत कालोनी के निवासियों से लिया जाएगा और 80 प्रतिशत तक की राशि संबंधित निकाय द्वारा वहन की जाएगी। इससे भिन्न कालोनियों के लिए 50 प्रतिशत विकास राशि कालोनियों के निवासियों से ली जाएगी और 50 प्रतिशत राशि संबंधित निकाय द्वारा वहन की जाएगी।

- (2) विकास शुल्क जमा कराने की अंतिम तारीख सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास शुल्क अवधारित करने के पश्चात्, विनिश्चित की जाएगी तथा इस संबंध में एक सार्वजनिक सूचना समाचार पत्रों तथा अन्य माध्यमों में प्रकाशित की जाएगी:

परन्तु, सक्षम प्राधिकारी विकास शुल्क किश्तों जमा किए जाने की अनुज्ञा प्रदान कर सकेगा, जिसकी अवधि 5 वर्ष से अधिक नहीं होगी।

- (3) सक्षम प्राधिकारी, उप-नियम (1) में यथानुपातित विकास शुल्क की राशि निम्नलिखित रीति में वसूल करेगा:-

(क) भवन/भूखण्ड स्वामियों से प्राप्त विकास शुल्क;

(ख) भवन/भूखण्ड स्वामियों से प्राप्त भवन अनुज्ञा शुल्क तथा शमन शुल्क;

(ग) केन्द्र तथा राज्य सरकारों द्वारा घोषित योजनाओं के अधीन प्राप्त निधियां। यह निधियां योजनाओं के निबंधनों तथा शर्तों के अनुसार कालोनियों में विकास कार्यों पर व्यय की जाएंगी।

(घ) सार्वजनिक निजी भागीदारी तथा संसद सदस्य तथा विधायकों के स्थानीय क्षेत्र विकास निधि से प्राप्त राशि;

(ङ) मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292-घ की उप-धारा (9) तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339-घ की उप-धारा (9) के उपबंधों के अधीन अधिहृत की गई अनधिकृत कालोनी के विकास के लिए उत्तरदायी की संपत्ति के विक्रय द्वारा:

परन्तु, अधिहृत सम्पत्ति का विक्रय सक्षम प्राधिकारी द्वारा मध्यप्रदेश नगरपालिका समाहित अचल सम्पत्ति विक्रय नियम, 1963 के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।

- (4) अधिभोगियों द्वारा विकास शुल्क की रकम जमा नहीं कराए जाने की दशा में, ऐसी रकम भू-राजस्व के बकाया के तौर पर वसूल की जाएगी।

- (5) (क) यदि विकास योजना में सम्मिलित खुला स्थान नागरिक अवसंरचनाएँ प्रदान किए जाने के लिए उपलब्ध नहीं है, तो सक्षम प्राधिकारी आपेक्षित भूमि के मूल्य का अनुमान तैयार करेगा तथा अनुमानित मूल्य की डेढ़ गुना राशि अनधिकृत कालोनी विकसित करने के लिए जिम्मेदार व्यक्ति से वसूल करेगा।

(ख) यदि खण्ड (क) में नियत राशि अनधिकृत कालोनी विकसित करने वाले व्यक्ति से वसूल नहीं की जा सके, तो सक्षम प्राधिकारी, आबंटित नहीं किए गए भू-खण्डों तथा भवनों के विक्रय द्वारा राशि वसूल करेगा।

(ग) यदि उपरोक्त खण्ड (क) तथा (ख) में नियत प्रक्रिया से पर्याप्त राशि की वसूली नहीं होती है, तो सक्षम प्राधिकारी, अपेक्षित राशि अनधिकृत कालोनी विकसित करने के लिए जिम्मेदार व्यक्ति से भू-राजस्व की बकाया के तौर पर वसूल करेगा।

- (6) सक्षम प्राधिकारी भवन/भू-खण्ड के अधिभोगियों से प्राप्त विकास शुल्क की राशि भवनों भू-खण्डों के विक्रय द्वारा प्राप्त राशि तथा भू-राजस्व की बकाया के रूप में वसूल की गई राशि को एक पृथक बैंक खाते में जमा कराएगा। ऐसी राशि को केवल संबंधित कालोनी के विकास कार्यों पर खर्च की किया जाएगा। बैंक खाते से प्रत्याहरण, केवल सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर से ही किया जाएगा।
- (7) विकास कार्यों की मंजूरी, संबंधित प्राधिकारियों द्वारा उनमें निहित शक्तियों के अनुसार प्रदान की जाएगी।
- (8) यदि भवन/भू-खण्ड का स्वामी/अधिभोगी अपने भू-खण्ड या भवन को बंधक रखकर विकास शुल्क के भुगतान के लिए ऋण लेना चाहता है, तो उसे ऐसा करने की अनुज्ञा दी जा सकेगी। नगरपालिका ऐसे हित धारक को समूह ऋण योजनाओं के अधीन वित्तीय संस्थाओं से उनके भू-खण्डों या भवनों को बंधक रखकर ऋण प्राप्त करने में सहायता प्रदान करेगी। यदि 75 प्रतिशत हितधारकों की सहमति प्राप्त होती है तो नगरपालिका ऋण की व्यवस्था के लिए प्रक्रिया शुरू करेगी। शेष हितधारकों से आंतरिक विकास के लिए शुल्क की राशि नगरपालिका बकाया के रूप से वसूल की जाएगी।
- (9) ले-आउट को अंतिम रूप देने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास कार्यों को अंतिम हितधारक द्वारा विकास शुल्क जमा किए जाने की तारीख से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर पूर्ण किया जाएगा। यदि नियत अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो संबंधित नगरपालिका उद्भूत अतिरिक्त व्यय वहन करेगी। सक्षम प्राधिकारी विकास कार्यों के प्रारंभ होने की तारीख विनिर्दिष्ट करने के लिए प्राधिकृत होगा:

परन्तु, विकास कार्य ऐसी रीति में निष्पादित किए जाएंगे, कि मूलभूत नागरिक सेवाओं से संबंधित विकास कार्य पहले निष्पादित किए जाएं।

25. अनधिकृत कालोनियों में भवन अनुज्ञा प्रदान किया जाना.—

- (1) यथास्थिति, भू-खण्ड/भवन का स्वामी ऐसी कालोनी के लिए विहित शर्तों की पूर्ति करने के पश्चात् भवन निर्माण, पुनर्निर्माण की अनुज्ञा अथवा प्रशमन के लिए आवेदन करने हेतु पात्र होगा।
- (2) ऐसी अनधिकृत कालोनियों में, जिनमें भवन निर्मित किए गए हैं, वहां नगरपालिका भवन स्वामियों से समझौते के पश्चात्, ऐसे अनधिकृत संनिर्माण सुसंगत समय पर प्रचलित नियमों के उपबंधों के अनुसार नियमित कर सकेगी। भवन अनुज्ञा शुल्क तथा प्रशमन शुल्क समझौते की प्रभावकारिता के अनुसार वसूल किया जाएगा।

26. अपराध तथा दण्ड:-

- (1) कोई व्यक्ति, जो इस अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किसी कालोनी के विकास का कार्य करता है, वह अनधिकृत कालोनी विकसित करने का अपराध कारित करता है।
- (2) कोई कालोनाइजर जो विक्रय या अन्यथा द्वारा कोई भूमि अंतरित करता है, अथवा नियम 14 के अधीन आंतरिक कार्यों के विकास तथा सड़कों, खुले स्थानों, जल आपूर्ति, विद्युत, सीवेज तथा मनोरंजन क्षेत्र के लिए चिन्हित भूमि पर अनुज्ञा में नियत से भिन्न निर्माण कार्य करता है, वह अनुज्ञा के उल्लंघन का अपराध करता है।
- (3) उप-धारा (1) तथा (2) के अधीन अपराध कारित करने वाले व्यक्ति मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292-ग तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339-ग के उपबंधों के अधीन दण्ड का दायित्वाधीन होगा।

27. निर्वचन:- यदि इन नियमों के निर्वचन के संबंध में कोई प्रश्न उद्भूत होता है, तो उसे राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जाएगा। उस पर राज्य सरकार का विनिश्चय अंतिम होगा।

28. निरसन तथा व्यावृत्ति:- इन नियमों के प्रारंभ होने की तारीख से, इन नियमों के तत्स्थानी समस्त नियम तथा उपविधियां, यदि प्रवृत्त हो, तो तत्काल निरसित हो जाएंगे:

परन्तु इस प्रकार निरसित किए गए नियमों तथा उपविधियों के अधीन की गई कोई भी बात या की गई कोई कार्रवाई जब तक कि ऐसी बात या कार्यवाही इन नियमों के उपबंधों से असंगत न हो, इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन की गई बात या की गई कार्यवाही समझी जाएगी।

प्ररूप-एक

(नियम 3 देखिए)

कालोनाईजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन

प्रति,

रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी,
मध्य प्रदेश।

महोदय,

मैं/हम कॉलोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकृत होने का आशय रखता हूँ/रखते हैं, जिसके ब्यौरे नीचे दिए गए हैं और मेरे/हमारे द्वारा विहित फीस रूपए शासकीय कोषालय में चालान संख्या दिनांक द्वारा जमा करा दिए गए हैं।

1. नाम
2. वर्तमान पता

3. स्थायी पता

4. पेन नंबर

5. आधार नंबर

6. ई-मेल

7. मोबाइल नंबर

8. राष्ट्रियता

(कंपनी/फर्म/संघ होने की दशा में सभी भागीदारों की राष्ट्रियता)
उक्त हेतु मेरे/हमारे द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न किए जा रहे हैं-

- 1- पेन कार्ड की प्रति
 - 2- कंपनी/फर्म/संघ/समिति होने की स्थिति में उसके रजिस्ट्रीकरण की प्रति।
 - 3- जमा की गई फीस की रसीद की प्रति।
 - 4- पूर्व में यदि कोई भूमि विकसित कर गई हो, तो उसके प्रमाण।
 - 5- इस आशय का शपथ पत्र कि मुझे/हमें नियम 5 में वर्णित किसी अपराध के लिए दोषसिद्ध नहीं ठहराया गया है।
- मैं/हम एतद्वारा, घोषणा करते हैं कि उपरोक्त दी गई समस्त जानकारी सही है।

स्थान.....

दिनांक.....

भवदीय,

हस्ताक्षर

प्ररूप-दो
(देखिए नियम 3(7))
रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

दिनांक.....

मध्यप्रदेश नगरपालिका निगम अधिनियम, 1956 एवं मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 तथा उनके अंतर्गत, निर्मित मध्यप्रदेश नगरपालिका (कालोनी विकास) नियम, 2021 के उपबंधों के अधीन श्री/श्रीमति/मेसर्स..... आत्मज.....
.....निवासी.....मोहल्ला.....ग्राम/वार्ड..... नगर.....
तहसील..... जिला.....का एतद्वारा निम्नलिखित निबंधनों तथा शर्तों पर कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण किया जाता है:

- (1) यह रजिस्ट्रीकरण इस प्रमाण पत्र के जारी होने की तारीख से, (निरस्त न होने की दशा में) पांच वर्ष के लिए मध्यप्रदेश राज्य की समस्त नगर पालिकाओं में विधि मान्य होगा।
- (2) प्रत्येक कालोनी के लिए विकास/विकास कार्यों को प्रारंभ करने की अनुज्ञा संबंधित सक्षम प्राधिकारी से अलग से प्राप्त करनी होगी।

मुहर

स्थान.....

तारीख.....

टीप- कालोनी की स्थापना, विकास कार्य, कालोनी में भू-खण्डों/भवनों का आबंटन या आवंटन करने के करार करने की पात्रता कालोनी के विकास की अनुज्ञा नियमानुसार प्राप्त करने के पश्चात् ही होगी।

प्ररूप-तीन

(देखिए नियम 6)

रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र पंजी

1. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख तथा वर्ष.....
2. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र क्रमांक.....
3. उस व्यक्ति/ईकाई का नाम जिसे रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी किया गया.....
4. पिता का नाम.....
5. यदि फर्म, कंपनी या संघ या संस्था (सोसायटी) है तो सभी भागीदार सदस्यों के नाम.....
6. वे निर्बंधन, शर्तें तथा निर्बंधन जिनके अध्यक्षीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र मंजूर किया गया.....
7. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र रद्द करने की तारीख और रद्द करने के संक्षिप्त कारण..

प्ररूप-चार
(नियम 8 देखिए)
कालोनी के विकास के लिए आवेदन

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,

जिला (मध्यप्रदेश)

महोदय,

मैं/हम स्थान तहसील
जिला राज्य में कालोनी के विकास की अनुज्ञा हेतु
एतद्वारा आवेदन करते हूँ/हैं।

1. आवेदक की स्थिति क्या वैयक्तिक/कंपनी/स्वत्वधारक फर्म/सोसाइटियां/भागीदारी
फर्म/अधिकृत प्राधिकारी है:-

(एक) वैयक्तिक होने की दशा में-

(क) नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) स्थायी पता

(ङ) ई-मेल

(च) मोबाइल नंबर

(दो) फर्म/सोसाइटियां/न्यास/कंपनियां/सीमित दायित्व भागीदारी/शासी निकाय/अन्य
की दशा में-

(क) नाम

(ख) पता

(ग) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की प्रति

(घ) मुख्य उद्देश्य

(ङ) शासी निकाय कंपनी के

2. पेन नंबर

4. आवेदक

द्वारा

धारित

शपथ पत्र-सह-घोषणा

तथा पता जिसके पास खाता

संधारित किया जाएगा

या प्रत्याभूति के ब्यौरे

13. कालोनी में उपलब्ध खुले क्षेत्र
14. कालोनी में पार्किंग क्षेत्रों की संख्या
15. प्रस्तावित परियोजना के विकास से
संबद्ध ठेकेदार या वास्तुविद, संरचना
इंजीनियर, यदि कोई हों तथा अन्य
व्यक्तियों के नाम तथा पते
16. इस संबंध में शपथ-पत्र कि क्या आवेदक नियमों में सूचीबद्ध किसी
अपराध के लिए दोषसिद्ध ठहराया गया है या नहीं
17. आयकर विभाग में जमा
(पिछले तीन वित्तीय वर्षों
में प्रस्तुत की गई लेखा प्रति तथा आयकर विवरणियां
संलग्न करें)
18. संयुक्त हित की प्रकृति, यदि कोई हो
19. रजिस्ट्रीकरण हेतु विहित फीस
(सत्यापित प्रति संलग्न करें)
- रु. रसीद क
दिनांक द्वारा जमा
कर दी गई है।

मैं/हम एतद्वारा यह घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिए गए विवरण सही हैं और
मैं/हम आपके द्वारा आपेक्षित कोई अन्य विवरण प्रस्तुत करने के लिए तैयार हूँ/हैं।

स्थान
दिनांक

कालोनाइजर
पूर्ण पते सहित
नाम

प्राधिकृत पदाधिकारी
पूर्ण पते सहित
पदनाम

नोट: यदि आवेदक ने नगर तथा ग्राम निवेश से पूर्व से अनुज्ञा प्राप्त की हुई है तो उक्त
अनुज्ञा की प्रति संलग्न की जाए।

प्ररूप-5-क
(उप-नियम 19 देखिए)

कालोनी के विकास का पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए आवेदन

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,

जिला (म. प्र.)

विषय: मध्यप्रदेश नगर पालिका (कालोनी विकास) नियम, 2021 के नियम 19 के अंतर्गत कालोनी विकास का पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने बाबत।

संदर्भ: नगरपालिक निगम /कलक्टर जिला कार्यालय के द्वारा जारी कालोनी के विकास की अनुज्ञा क्रमांक दिनांक

उपरोक्त विषयातर्गत संदर्भ में मैं/हम निवेदन करते हैं कि ग्राम खसरा क्रमांक रकबा हेक्टेयर भूमि का विकास नगर तथा ग्राम निवेश के द्वारा अनुमोदित अभिन्यास (संलग्न) एवं आपके कार्यालय द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा (संलग्न) तथा नियमों में उल्लेखित मानकों के अनुरूप, स्थल पर श्री/श्रीमति/सुश्री पंजीकृत वास्तुविद/स्ट्रक्चरल इंजीनियर/इंजीनियर/नगर निवेशक जिनका पंजीयन क्रमांक है, के पर्यवेक्षण में पूर्ण कर लिया गया है। स्थल पर किए गए विकास को दर्शाते हुए फोटोग्राफ (छायाचित्र) सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न हैं। साथ ही कालोनी में मेरे/हमारे द्वारा उपलब्ध कराई गई अधोसंरचना/विकास संबंधी जानकारी निम्नानुसार है:-

अनुक्रमांक	प्रस्तावित आंतरिक विकास कार्य का विवरण	अनुमोदित विकास अनुज्ञा के प्रावधान	संपादित विकास कार्यों के प्रावधान	तकनीकी अधिकारी की रिपोर्ट
1.	मार्ग निर्माण	कोलतार मार्ग (डामर रोड)		
		सीमेंट कांकीट मार्ग		
		मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)		
		मार्गों एवं क्रास ड्रेन्स की भार वहन क्षमता		

2.	पुलिया निर्माण	आर.सी.सी. (संख्या)		
3.	नाली निर्माण	ह्यूम पाईप (संख्या)		
4.	जलप्रदाय	आर.सी.सी. (लंबाई)		
		ब्रिक चर्क (लंबाई)		
		जल का स्रोत		
		जल स्रोत की क्षमता		
		ओवरहेड टैंक की क्षमता		
		सम्पवेल की क्षमता		
5.	सीवर लाईन निर्माण	सीवर लाईन की लंबाई		
6.	टोस अपशिष्ट प्रबंधन उपाय	सेप्टिक टैंक की क्षमता		
		सिंचन ड्रीटमेंट प्लांट की क्षमता (ऑनसाइट/ऑफसाइट)		
7.	विद्युतीकरण	कालोनी का लोड		
		सब स्टेशन की क्षमता (यदि कोई हो तो)		
		वृक्षों की संख्या तथा अन्य		
8.	खुले क्षेत्र का विकास	वृक्षों की संख्या तथा अन्य		
9.	वृक्षारोपण (मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार)	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81 (4) के अनुसार		
10.	रेन वॉटर हार्वेस्टिंग के उपाय			
11.	अन्य आंतरिक कार्य			

इस आवेदन के साथ उपरोक्त अनुक्रमांक 1 से 11 के विकास कार्य उनके समक्ष दर्शाई गयी क्षमता के साथ स्थल पर सम्पन्न किए गए हैं। इस प्रभाव के रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/इंजीनियर/नगर निवेशक का प्रमाण पत्र भी संलग्न है।

मध्यप्रदेश नगरपालिका (कालोनी विकास) नियम, 2021 के नियम 19 के अनुसार कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए कृपया स्थल पर सम्पन्न विकसित आंतरिक कार्यों का निरीक्षण करने का कष्ट करें।

संलग्न: उपरोक्तानुसार

भवदीय,

आवेदक का नाम

पता

ई-मेल

मोबाइल नंबर

कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण

क्रमांक

प्ररूप-5-ख

(नियम 19 देखिए)

नगर पालिक निगम/कार्यालय कलक्टर जिला

प्रति,

आवेदक/कालोनाइजर का नाम

कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण क्रमांक.....

पता

विषय: मध्यप्रदेश नगरपालिका (कालोनी विकास) नियम, 2021 के नियम 19 के अधीन कालोनी विकास पूर्णता प्रमाण जारी किए जाने बाबत।

संदर्भ: आवेदक/कालोनाइजर (नाम) का पत्र क्रमांक दिनांक ।

उपरोक्त विषय के संदर्भ में लेख है कि आपके द्वारा ग्राम खसरा क्रमांक रकबा हेक्टेयर भूमि पर नगर तथा ग्राम निवेश के द्वारा अनुमोदित अभिन्यास (संलग्न) एवं इस कार्यालय द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा तथा नियमों में उल्लेखित मानकों के अनुरूप, स्थल पर विकास कार्य किया जाना सूचित किया गया है, जिसका निरीक्षण नगरपालिक निगम/नगरपालिका/नगर परिषद् के तकनीकी अधिकारी द्वारा किया गया। निरीक्षण में स्थल पर किया गया विकास संतोषजनक होना पाया गया है।

अतः आपके द्वारा ग्राम खसरा क्र. रकबा हेक्टेयर भूमि पर किए विकास कार्यों के संदर्भ में एतद्वारा मध्यप्रदेश नगरपालिका (कालोनी विकास) नियम, 2021 के नियम 19 के प्रावधानों अंतर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाता है।

हस्ताक्षर

सक्षम अधिकारी

मुद्रा

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष दैनर्जी, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 13 जनवरी 2022

क्र. एफ-1-15-2021-अठारह(3).- भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खंड-3 के अनुसरण में, इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 01 एफ 1-15-2021-अठारह-3, दिनांक 13 जनवरी 2022 का अंग्रेजी अनुवाद, राज्यपाल के प्राधिकार से, एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

Bhopal, the 13th January 2022

Noti. No. 01 F.No. 1-15/2021/18-3 :- In exercise of the powers conferred by Sections 292-A, 292-B, 292BA, 292-C, 292-E, and 292-G read with Section 433 of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and Sections 339-A, 339-B, 339BA, 339-C, 339-E and 339-G read with Sections 355 and 356 of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), the State Government, hereby, makes the following rules regarding development of colonies, the same having been previously published in the Madhya Pradesh Gazette (Extraordinary) No. 386 dated 21st September, 2021, namely:-

RULES

Part-One

General

1. Short title, extent and commencement. –

- (1) These rules may be called the Madhya Pradesh Nagarpalika (Colony Development) Rules, 2021.
- (2) These rules shall come into force with effect from the date of its publication in the Madhya Pradesh Gazette.
- (3) These rules shall apply within the limits of all Municipal Corporations, Municipal Councils, and Nagar Parishads of the State.

2. Definitions.- In these rules, unless the context otherwise requires, -

- (a) "**Act**" means in case of Municipal Corporation the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and in case of Municipal Council and Nagar Parishad the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (b) "**Collector**" means a District Collector appointed under Section 16 of the Madhya Pradesh Land-Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959);
- (c) "**Colonizer**" means a Colonizer defined under Section 10-A of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and Section 5-B of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961;
- (d) "**Colony**" means a Colony defined under Section 10-B of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and Section 5-C of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961;
- (e) "**Competent Authority**" means in relation to such Municipal area which comes within the limit of any Municipal Corporation, Municipal Commissioner and in relation to such Municipal area which comes within the limit of any Municipal Council or Nagar Parishad, the Collector;
- (f) "**Development expenses**" means the expenditure to be incurred as approved by the competent authority for the completion of the works as mentioned above under clause (g) and (h) as per the prescribed specifications;

- (g) **"External Development Work"** means the following development works as per prescribed criteria: -
- (i) New roads to be constructed in the shape of approach road starting from the limit of the colony to the existing road of the town;
 - (ii) If the road attached to the colony exists at present, in that case widening of the existing road;
 - (iii) Work of laying of electric line from the limits of the colony to connect with the existing electric line;
 - (iv) The work of connecting the underground sewerage from the limits of the colony to existing sewerage system;
 - (v) If water supply in the colony is proposed to be given from urban water supply system, in that case the laying of new pipeline from the limits of the colony to connect with the urban water supply system;

In respect of approach road of the colony under sub-clause (one) and widening of the existing road under sub-clause (two) it shall be necessary for the competent authority to clearly determine as to what extent the approach road should be widened and under the widening of the existing road how much width is meant for and what shall be the quality of construction of such road that is whether it shall be a bituminous or cement concrete; and also that such roads shall be constructed in coordination with existing nearby roads and shall generally have the same crust level.

Permission to connect basic infrastructure of the colony with Water supply, sewerage, and drainage systems managed by the municipality, shall be given by the competent authority, however, the expenditure on the same, as far as possible, shall be borne by the colonizer;

(h) **"Internal Development Work"** means the following development works to be done within the limits of the colony under the prescribed standards: -

- (i) levelling;
- (ii) demarcation of the proposed roads and plots sanctioned in the layout;
- (iii) construction of the proposed Bituminous/Cement Concrete Road (as per Indian Road Congress standards);
- (iv) if in the land of the colony, the road exists at present, in that case the construction or widening of the road on the basis of sanctioned layout In pursuance of clause (two) of sub rule (g) (as per Indian Road Congress standards);
- (v) construction of culverts (as per Indian Road Congress standards);
- (vi) development and Construction of storm water drainage system, (as per CPHEEO standards);
- (vii) complete internal water supply system (as per CPHEEO standards);

- (viii) construction of Internal sewerage line/Sewerage Treatment Plant (as per CPHEEO standards);
 - (ix) development of internal Electric System including provision of Street lights (as per the Madhya Pradesh Electricity Board standards);
 - (x) development of proposed open spaces in which infrastructure related to Services shall not be valid (as per standards of Rule 47 (2) Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012);
 - (xi) construction of Overhead Tank/Sump well/Pressure Pump;
 - (xii) adequate provisions for Solid Waste Management;
 - (xiii) water harvesting system for rainwater;
 - (xiv) plantation on roadsides;
- (i) **"Person"** means:
- (i) an Individual;
 - (ii) a Hindu undivided family;
 - (iii) a company incorporated under Companies Act, 2013;
 - (iv) a firm incorporated under the Indian Partnership Act, 1932 or Limited Liability Partnership Act, 2008;
 - (v) an association of persons or body of individuals whether incorporated or not;
 - (vi) a co-operative society registered under any law relating to co-operative societies;

- (vii) any such organization as the appropriate Government, by notification, specify in this behalf;
- (j) **"Municipal area"** means such area which is situated within the limits of Municipal Corporation, Municipal Council or Nagar Parishads;
- (k) **"Municipality"** means Municipal Corporation, Municipal Council or Nagar Parishad, as the case may be;
- (l) **"Unauthorised Colony"** means an unauthorized colony defined under Section 57-A of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and Section 37-A of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961.
- (2) words and expressions used but not defined in these rules, shall have the same meaning as assigned to them in the Act.

PART-2

Process of Colony Development, Terms and Conditions

3. Registration of Colonizer.-

- (1) Commissioner, Urban Administration and Development, or the officer nominated by him, shall be the Registration Authority for registration of the Colonizer.
- (2) The process of registration of Colonizer shall be online.
- (3) Any person, for registration as a Colonizer shall submit an application to the Registration Authority in Form -One annexed to these rules:

Provided that Madhya Pradesh Housing and Infrastructure Development Board, Development Authority, Smart City Corporation Limited and Municipalities shall be exempted from registration:

Provided further that to develop a Colony obtaining permission from the Competent Authority, and payment of permission fee shall be compulsory for these units:

Provided also that all the urban bodies shall be exempted from payment of Registration and development permission fee.

- (4) Applicant shall attach the following documents along with the application:
- (i) copy of the receipt of having deposited registration fee prescribed under rule 4, by challan in the government treasury:
 - (ii) an affidavit by the applicant, to the effect, that he has not been convicted for any crime relating to disqualifications as provided in rule 5.
- (5) The application for registration shall be approved or rejected, as the case may be, by the Competent Authority within 30 days of receipt of the application:

Provided that, in case of rejection of the application for registration, the registering authority shall communicate the reasons thereof to the applicant through proper medium, whose appeal may be presented

by the applicant to the State Government within a period of 30 days.

- (6) In case of rejection of the application, the registration fee deposited under rule 4 shall be refunded to the applicant after deduction of 20 percent.
- (7) Registration certificate shall be issued in Form-Two annexed with these rules, and the Registering authority shall be authorized to impose any other terms and conditions in addition to the terms and conditions described in these rules.
- (8) Registration certification shall be, valid for a period of five years, and thereafter can be renewed further for every five years, after depositing renewal fee as prescribed under rule 4:

Provided that the registration of colonizers, registered before commencement of these rules, shall remain valid till the date mentioned therein.

- (9) The registration shall be valid for all the Municipal Corporations, Municipal Councils and Nagar Parishads in the entire State.
- (10) The name of the valid registered colonizers shall be displayed on the website of the Directorate of Urban Administration and Development.

4. **Fee for registration and renewal.**- Registration fee shall be Rs. 50,000/- (Rs. Fifty Thousand) and renewal fee shall be

Rs. 25,000/- (Rs. Twenty-Five Thousand), which shall be deposited by the applicant in the Government treasury.

5. Disqualifications for Registration.-Any person shall not be eligible for registration as colonizer, if-

- (a) Any information given in the application is not correct or the information is incomplete.
- (b) has been convicted of an offence punishable under Section 153-A or Section 171-E or Section 171-F or sub-section (2) or sub-section (5) of Section 505 of the Indian Penal Code, 1860 (No. 45 of 1860) or under the Protection of Civil Rights Act, 1955 (No. 22 of 1955) or under Section 125 of the Representation of the People Act, 1951 (No. 43 of 1951), or Sections 3 and 4 of the Dowry Prohibition Act, 1961 (No. 28 of 1961) or Section 10 or Section 11 of the Madhya Pradesh Local Authorities (Electoral Offences) Act, 1964 (No. 13 of 1964) and the period of punishment is not over.
 - (1) for an offence not falling under sub-clause (b) and sentenced to imprisonment and unless the period of imprisonment has elapsed, or
 - (2) for contravention of any provisions of the Madhya Pradesh Nagariya Kshetron Ke Bhoomihin Vyakti (Pattadhruti Adhikaron Ka Pradan Kiya Jana) Adhiniyam, 1984 (No. 15 of 1984), or of any law providing for the prevention of hoarding or profiteering or of adulteration of food or drugs:

Provided that applicant can be considered for registration, if he files an affidavit in this regard, and in case, he is found guilty of any offence under above sections, his registration shall be cancelled:

Provided further that responsibility for communicating final decision in the cases under trial, to the registration authority and competent authority shall lie with the colonizer.

Explanation.-In this clause,-

- (a) "*Law providing for the prevention of hoarding or profiteering*" means any law or any order, rule or notification having the force of law provided for, -
- (i) the regulation of production or manufacture of any essential commodity,
 - (ii) the control of price at which any essential commodity may be bought or sold,
 - (iii) the regulation of acquisition, possession, storage, transportation, distribution, disposal, use or consumption of any essential commodity,
 - (iv) the prohibition of the withholding from sale of any essential commodity ordinarily kept for sale.
- (b) "*Drug*" shall have the same meaning, as assigned to it, under the Drugs and Cosmetics Act, 1940 (No. 23 of 1940).

- (c) "*Essential commodity*" shall have the same meaning, as assigned to it, under the Essential Commodity Act, 1955 (No. 10 of 1955).
- (d) "*Food*" shall have the meaning, as assigned to it, under the Prevention of Food Adulteration Act, 1954 (No. 37 of 1954).
- (3) The registration certificate of the applicant was rejected earlier under these Rules .
- (4) The competent court/authority has declared him as of unsound mind.

6. Record of registration.-

- (1) In addition to rule 3(10), Registration Authority shall maintain record of all registrations in physical as well as digital form, in a register prescribed in Form-Three annexed to these rules, in which details of all the registration certificates issued under these rules including terms and conditions under which the registration certificates have been issued, shall be recorded. In addition, complete address of the registered colonizer shall be recorded, and any changes in the address, subsequent to the registration, shall be intimated by the registered colonizer to the registration authority.
- (2) Registration authority shall display all the updated records of registered colonizer on the departmental website.

7. Cancellation of registration certificate.-Registration certification may be cancelled by the registration authority in the following conditions: -

- (a) in case the information furnished under rule 3 is found to be incorrect;
- (b) in case the action is initiated under section 292-BA of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 or section 339-BA of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961, as the case may be;
- (c) in case of committing any offence under sub-section (1) of section 292-C of Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 or sub-section (1) of section 339-BA of Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961, as the case may be:

Provided that no registration certificate shall be cancelled, until the holder of the registration certificate has been given adequate opportunity of hearing. Registration certificate holder can file an appeal, before the State Government, against any such order, within 30 days of the date of issue of order of cancellation of the registration certificate:

Provided further that, competent authority shall display details of cancelled registration certificates on the website of the department.

8. Application for Development of Colony and Permission Fee.-

- (1) When a colonizer or the organisations exempted from registration under Rule 3 wants to establish any colony and take up development work, then he shall submit an application in five copies to the Competent Authority in Form-Four together with receipt of deposit of the fee prescribed under sub-rule (2) and diversion fee, at least 45 days before the proposed date for starting the development work of the colony or sale of plots:

Provided that permission shall not be required for development of proposed town development schemes under section 50 of the Madhya Pradesh Town and Country Planning, Act 1973, but, when development of colony is undertaken on the final constructed plot of the scheme, the permission shall be mandatory for said development.

- (2) The fee for the permission of development of the colony shall be payable, which shall be 0.50 percent of the market value of the applied diverted land, determined except all condition under guiding principal in Collector Guidelines for the relevant period. The said permission fee shall be deposited in the treasury of the concerned Municipality and the proof of deposit shall be attached with the application submitted under sub-rule (1):

Provided that a colony in the rural area for which development permission has been granted by competent authority is later merged in municipal area and in which extension of time is required for completion of development work, colonizer shall submit to the competent authority, an application in Form four and in Form-one for registration and the amount of permission fee and registration fee paid to the Gram Panchyat before merger of Gram Panchyat shall be adjusted in prescribed fee:

Provided further that, in case of revised development permission, the permission fee shall be imposed on revised area only.

- (3) Colonizer, whose colony's area is more than two hectares, on the basis of the development permission granted by Town and Country Planning and approved layout of entire land, shall apply to the competent authority for development permission in three phases and for each phase the permission fee shall be according to the area of land applied for.

9. No objection certificate to be obtained.-

- (1) On receipt of the application under Rule 8, the Competent Authority shall obtain the "No Objection Certificate" from Town and Country Planning under provisions of Madhya Pradesh Town and Country Planning Act, 1973:

Provided that if the applicant encloses permission letter obtained from Madhya Pradesh Town and Country Planning with the application, in that case obtaining "No Objection Certificate" again shall not be necessary.

- (2) If No Objection prescribed in sub-rule (1) is not given by the concerned departments within thirty days of the receipt of letter from the competent authority, then it shall be taken as their deemed sanction and the application shall be disposed of under Rule 8 within forty-five days from the date of the receipt of application.
- (3) If no information is received by the applicant colonizer within specified period under sub-rule (2) from the Competent Authority regarding disposal of the application, then colonizer shall inform the competent authority in writing. On non-issue of No Objection Certificate/permission by the Competent Authority within thirty days of the receipt of the information then on expiry of the said period, permission shall be deemed to have been granted to the applicant colonizer, but in counting of the above time period, the period from the date fixed for obtaining any additional information or documents, from the applicant and the date of receipt of such information or document, shall be waived. This deemed permission shall be valid to the extent that it does not violate the provisions of the then applicable Acts/rules/bye-laws, in other words deemed permission

shall be valid under the then applicable Act/rules/bye-laws:

Provided that no application for development of colony shall be rejected by competent authority until, adequate opportunity has been provided to the applicant for hearing and colonizer has been intimated with the reasons in writing for rejection:

Provided further that, against the order of the competent authority for rejecting the application, appeal can be filed before the State Government within 30 days of issue of orders of rejection.

- (4)(A) In case, the colonizer, after obtaining approval for development of a colony under rule 15, takes a decision not to develop the colony, he shall by mentioning the reasons thereof, file an application in this regard before the competent authority. The competent authority, after obtaining confirmation to the effect of the reasons, and after ensuring that the development work has not started in the colony, no sale or agreement to sell in respect of any plot or building has taken place, or no third-party interest has arisen, may cancel the permission granted for development of colony.
- (B) Competent authority before cancelling the permission to develop the colony, shall publish a public notice in two local newspapers, obtaining objections /suggestions within a period of 15 days and shall take

the final decision after considering the objections/suggestions received, if any.

- (C) Competent authority after cancelling the permission to develop the colony, shall release the mortgaged properties and refund all the fees deposited by the colonizer i.e., supervision fee, shelter fee and additional shelter fee etc without payment of any interest:

Provided that, the permission fee deposited under rule-8_ shall not be refundable.

10. Provision of Plots/Houses for the members of Economically Weaker Sections and Low-Income Group in the Colonies:-

- (1) Every colonizer or organization exempted for registration under rule 3 shall, choose any of the following options for making provisions of development of plots or constructed units in the colony, for the members of the economically weaker section or low-income group: -

- (A) Provision for fully developed plots equal to 15 percent of the total number of plots for members of economically weaker sections and low-income group.
- (B) Provision for constructed residential units equal to 15 percent of the total number of residential units for members of economically weaker sections and low-income group.
- (C) Payment of prescribed Shelter fee:

Provided that above options shall be transferable only during the validity period of the permission, however, amount of prescribed shelter fee shall be computed on the basis of market value determined under collector guidelines prevalent at the time of receipt of application for transfer of option:

Provided further that, the following type of colonies shall have option of shelter fee only: -

- (i) In case, the size of plots prescribed for members of the economically weaker sections and low-income group, is not permissible in the applicable development plan under provisions of the Madhya Pradesh Town and Country Planning Act, 1973;
 - (ii) The colony is being developed on a land which has been given to the colonizer on lease and the construction of such units and making plot available are not permissible as per conditions of lease;
 - (iii) In non-residential colonies.
- (2) The ratio of plots and constructed residential units reserved for the economically weaker sections and low-income group under sub-rule (1) shall be 3:2.
- (3) The area of plots and constructed area of the constructed residential units reserved for economically weaker sections and low income group under sub-rule (1) shall be as follow:-
- (i) for economically weaker sections-

Develop Plots - 30 to 40 square meter

Residential Units - 25 to 35 square meter

(ii) for low-income group-

Develop Plots - 41 to 96 square meter

Residential Units - 36 to 48 square meter

(4) On choosing option under sub-rule (3) shelter fee shall be paid by the colonizer as per the following: -

(i) in case of colonies in which plots have been developed, 5 percent of the product of total area of plots (in square meters) multiplied by market value determined under collector guidelines;

(ii) in case of colonies which have been developed as group housing, 5 percent of the product of total constructed area (in square meters) multiplied by market value of constructed buildings determined under collector guidelines.

(5) In addition to providing reservation of plots/residential units for member of economically weaker sections and low-income group and shelter fee shall be paid in accordance with sub-rule (4), colonizer shall also pay additional shelter at the following rates: -

(i) in case of colonies in which plots have been developed, 1 percent of the product of total area of plots (in square meters) multiplied by market value determined under collector guidelines;

- (ii) in case of colonies which have been developed as group housing, 1 percent of the product of total constructed area (in square meters) multiplied by market value of constructed buildings determined under collector guidelines.
- (6)(A) The amount of prescribed shelter fee under sub-rule (4) and (5) shall be deposited with the concerned Municipality by the colonizer. Every Municipality shall maintain a separate bank account for the deposited amount, and it shall be used only in accordance with the provisions prescribed under these rules.
- (B) To calculate amount of shelter fee, the rates determined under collector guideline, prevalent on the date, on which the colonizer has submitted application for permission to develop the colony, shall be applicable.
- (7) Colonizer shall be entitled to receive developed land from local town development authority or municipality or any other Government agency and shall construct required number of residential units for members of the economically weaker section and low-income group. In such cases, he shall produce proof of receiving such land from the Government agency and production of such proof shall be compulsory and shall be adequate for granting permission for development.

(8) In case, colonizer constructs the residential units for the members of the economically weaker section and low income group in the colony then, he shall be entitled for additional FAR equal to the constructed area of the such residential units, and he may use this additional FAR in residential units constructed for other categories for residential purposes.

(9) The amount of shelter fee may be made available as interest free loan to municipality/Madhya Pradesh Housing and Infrastructure Development Board/Development Authority. The said amount may be utilised as margin money to obtain loan from financial institutions for the construction of houses for economically weaker section. This amount may be utilised for providing the basic services like sewerage, drinking water, public toilets etc. in the JhuggiBasti area:

Provided that additional shelter fee deposited will be used for maintenance of external road, drainage water exit and sewage system by the competent authority.

11. Policy for sale of plots/residential units reserved for members of the economically weaker section and lower income group.-

(1) The saleplots/residential units reserved for members of the economically weaker section and lower income group shall be done by the colonizer in the following manner: -

- (i) colonizer shall call applications from such members of the economically weaker section and lower income group, who do not own a residence or residential plot in Madhya Pradesh, either in their own name or any of their family member;
- (ii) the beneficiary person shall submit application, real residential address alongwith an affidavit declaring that in Madhya Pradesh he does not own a residence/plot either in his own name or in name of any member of his family. The affidavit so submitted shall be recognized as adequate proof of his eligibility;
- (iii) colonizer, thereafter, shall prepare a list of persons found eligible to purchase plot/residential unit. The list so prepared, shall be forwarded to the competent authority along with the copy of relevant documents and an electronic copy shall be submitted in departmental portal through email;
- (iv) after completion of the above said process, colonizer shall complete the proceeding of sale/transfer of plots/residential units to the eligible persons as per provisions of rule 12(4).

12. Computation of price of plots/residential units reserved for members of the economically weaker section and lower income group.- The price of plots/residential units reserved for members of the economically weaker section and lower income group shall computed in the following manner:-

- (1) In case of plot, product of multiplication of total area of the plot (in square meter) and prevalent market value as determined under collector guidelines.
- (2) In case of construction on separate plots, the price of the residential units shall be computed in the following manner: -
 - (a) the product of cost of plot on which the residential unit has been constructed, the market value of residential plots in the area determined under collector guidelines and total area of plots (in square meters);
 - (b) the cost of construction for the constructed area shall be computed @ Rs. 13,000 per square meter;
 - (c) final square meter shall be computed by dividing the sum of price computed under clause (a) and (b) above by the total constructed area of the residential units constructed for members of the economically weaker section and low- income group;
 - (d) the price of residential units shall be determined by multiplying cost of construction computed under clause (c) with constructed area of the residential unit.
- (3) The price of the residential units in case of group housing scheme, shall be determined as under: -
 - (a) the product of cost of plot on which the residential unit has been constructed, the market value of residential plots in the area determined under

- collector guidelines and total area of plots (in square meters);
- (b) the cost of construction for the constructed area shall be computed @ Rs. 16,000 per square meter;
- (c) final square meter shall be computed by dividing the sum of price computed under clause (a) and (b) above by the total constructed area of the residential units constructed for members of the economically weaker section and low- income group;
- (d) the price of residential units shall be determined by multiplying cost of construction computed under clause (c) with constructed area of the residential unit.
- (4) Colonizer shall sell the plots/residential units to the members of economically weaker section and low-income group at a price which shall not exceed 90 percent of the price determined under sub-rule (1), (2) and (3) hereinabove.
- (5) The amount of Rs. 13,000/- and Rs. 16,000/- has been taken into account for computing price for the year 2021-22. This amount will be increased by five percent every subsequent year for computing.

13. Mortgage of plot, building or flat.-

- (1) To ensure completion of internal development work in the colony, the plots or buildings or flats developed by the colonizer, as the case may be, excluding the plots or buildings or flats developed for the members of economically weaker section or low-income group,

shall be mortgaged with the concerned municipality in the following ratio: -

- (A) In case of plotted development, the plots in such numbers, value of which excluding cost of construction if any, is equal to 125 percent of the cost of internal development determined under rule 14 shall be mortgaged or a bank guarantee of equal amount shall be furnished by the colonizer with the concerned municipality.
- (B) In case of group housing, the number of flats, value of which is equal to 125 percent of the cost of internal development determined under rule 14 shall be mortgaged or a bank guarantee of equal amount shall be furnished by the colonizer with the concerned municipality.
- (C) The bank guarantee so furnished shall remain valid with the competent authority for a period of six months after expiry of date of permitted for development of internal works:

Provided that the organizations exempted from registration as colonizer under rule 3, shall not be required to mortgage the plots or buildings or flats.

- (2) Competent authority shall publish the information regarding number, location and conditions of the plots or buildings or flats mortgaged, for information of the general public. A copy of such

information shall also be sent to concerned sub-registrar office, so that no transfer takes place.

- (3) Competent authority may grant permission for construction of building on any mortgaged plot. The details of mortgaged plots shall be displayed on the website of the concerned municipality.

14. Cost of Internal Development.- Internal development works in the colony shall be executed in accordance with the provision of sub-rule (1) of rule 2, and cost of which shall be calculated on the basis of prevailing rates of Integrated Standard Schedule of Rates of Urban Development and Housing Department, the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, Development Plan, standard rates of the concerned State Electric Distribution Company and Collector Guidelines.

15. Permission to develop colony.-

- (1) No colonizer shall start any development work and shall sell any plot or proposed units before obtaining permission to develop a colony. Competent authority on receipt of application under rule 8 and after getting the supervision fee deposited as prescribed in clause (A), and subject to fulfilment of conditions laid down in rule 9,10,11 and 12 shall grant permission to develop a colony under clause (B) in Form-Five subject to fulfilment of the following conditions: -

- (A) colonizer shall deposit 2 percent supervision charges on the cost of internal development

- computed as per provisions of the rule 14, with the treasury of the concerned municipality;
- (B) colonizer shall be required to provide minimum essential facilities like drinking water, shelter, toilets etc. to the labour engaged for construction work;
- (C) Competent Authority shall authorize a qualified engineer for supervision of the colony, who shall regularly inspect the colony given permission, and shall be responsible to take necessary action for completion of the development as per prescribed standards and within the prescribed time lines, and in case of violation of any condition, shall be able to immediately inform the competent authority in writing.

16. Permission for building construction in colony.- The permission to construct building in the colony in accordance with the provisions of applicable Acts and rules, may be granted after grant of permission to develop the colony.

17. Time period for completion of internal development works.-

- (1) It shall be necessary to complete the internal development works of the colony by the colonizer within a maximum period of 5 years from the date of grant of the permission of development of the colony under Rule 15. In case the development works are not completed within said period, competent authority may

extend the said period of internal development work by one year:

Provided that additional fee equal to 20 percent of the fee determined under rule 8(2) shall be payable for the said extended period:

Provided further that in case the colonizer fails to complete the internal development work even on expiry of the extended period, action shall be initiated against him under rule 20.

18. Release of mortgaged properties.- Competent authority may release the mortgaged properties, on receipt of an application by the colonizer with relevant details, and based on assessment of the internal development works, in the following phased manner: -

- (A) on completion of 50 percent - 50 percent plots / buildings work
- (B) on completion of 75 percent - 25 percent plots/buildings work
- (C) on completion of 100 percent work (on issue of completion certificate) 25 percent plots/buildings:

Provided that in any phase the colonizer may choose option of bank guarantee in lieu of mortgaged properties, however, the bank guarantee shall be equal to 125 percent of the remaining cost of internal development work.

19. Completion of internal development works.- After completion of the development work of the colony by the colonizer, information of completion of development work shall be given to the competent authority in Form-Five A. The competent authority within a period of 15 days after

receipt of information, shall get the development work inspected of the concerned colony by the competent technical officer, and in case development works are found complete, completion certificate shall be issued in Form-Five B. On the date of the issue of completion certificate the concerned colony shall be deemed to have been transferred to the resident welfare committee (RWA) for maintenance under the provisions of the Madhya Pradesh Prakoshtha Swamitva Niyam, 2019.

20. Action against violation of permission.- If any colonizer violates the terms and conditions stipulated under the provisions of the rule 14 and 15 or fails to complete the internal development work as per time period prescribed time limit under rule 17, in that case the competent authority: -

- (1) shall dispose of the mortgaged properties or encash the bank guarantee and get the internal development works completed, or fulfil the terms and conditions of the permission from the amount so realized.
- (2) if the amount recovered from the action taken under sub-rule(1) is not found adequate to meet the requirement to fulfil the terms and conditions of the permission, in that case, balance amount shall be recovered from the colonizer as an arrears of land revenue:

Provided that competent authority before initiating action hereinabove, shall issue a written notice to the colonizer for submitting clarification

within 30 days, and if considers justified, provide opportunity for personal hearing, and decide every case on its merit.

- 21. Publication of list of Colonies.** - Competent authority shall publish the list of colonies which have been granted permission for development in the newspaper and other publicity media and, shall be displayed on the website of the concerned municipality also.

Part -3

Provisions related to Unauthorised Colonies

- 22. Action against development of unauthorised colonies.-**

- (1) Competent authority, in exercise of the powers conferred to him under Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961, shall ensure that unauthorised colonies are not developed in the municipal area.
- (2) On receipt of any information regarding development of any unauthorised colony, competent authority, by directing the developer and landowner to stop the development work, shall issue a show cause notice to them by giving a time period of 15 days, as to why action should not be taken against them under these rules.
- (3) In case, no satisfactory reply is received within the prescribed time period, competent authority may issue final notice, giving time 15 days' time for removal of development/construction and also send intimation to the concerned sub-registrar to stop registration of sale/agreement to sell in the said colony. General public

shall also be warned by a public notice through publication in local newspaper, to not get involved in any sale/purchase in the said colony. Clear details of unauthorized colony and its location shall be included in the public notice.

- (4) In case, the development/construction is not removed in the unauthorised colony within the period specified in sub-rule (3) hereinabove, the competent authority shall take action for removal of the development/construction and also file complaint against the developer and landowner in the concerned police station for taking necessary penal action under the relevant provisions of the Act.

23. Preparation of plan for providing civic infrastructure in the unauthorised colonies came into existence before the cut-off date.-

- (1) Process to provide civic infrastructure in the unauthorised colonies that came into existence before 31-12-2016, shall be initiated by the competent authority.
- (2) Competent authority shall conduct a comprehensive survey to identify unauthorised colonies that came into existence till the date specified in sub-rule (1) and shall also issue a public notice for furnishing information of such unauthorised Colonies in the concerned municipality.
- (3) Competent authority after establishing that, such colony has come into existence by the date specified in sub-rule

(1), shall issue a public notice for inviting objections from the stakeholders of the colony. This public notice shall be published in at least two local newspapers, out of which one should be in Hindi language, and opportunity shall be given to the stakeholders of said colony including plot/building owners, to file objections within 15 days period.

Competent authority, after considering the objections received, if any, after stating reasons thereof, shall make public the list of such colonies.

- (4) With the purpose of providing civic infrastructure in these colonies, competent authority, shall prepare a draft layout of such colony in best possible compliance of provisions of the Madhya Pradesh Nagar Town and Country Planning Act, 1973 and the rules made there under and shall publish a public notice inviting objections and suggestions from the stakeholders within a specified period by publishing a public notice.

The public notice shall be published in at least two local newspapers out of which at least one should be in Hindi language:

Provided that the above action shall be started only after filing complaint in writing in the concerned police station in accordance with provisions laid down in section 292-C of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and section 339-C of Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961.

(5) The unauthorised colony shall not be eligible for providing civic infrastructure if it,-

- (a) has been developed on Government land or the land of the Development Authority/Housing Board/Urban Local Bodies;
- (b) is situated on area designated as road, parks, playgrounds, areas of cultural heritage, river, area of drains, recreational areas, and water bodies in the development plan;
- (c) has been developed on land falling in restricted areas along State and National Highways or any other such restricted area notified under any Central or State law:

Provided that action shall be initiated against these colonies in accordance with provisions laid down in section 292-C of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and section 339-C of Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961

- (6) On expiry of the period stipulated in public notice published under sub-rule (4), competent authority after considering objections and suggestions received from stakeholders and conducting a public hearing if required, shall finalise the lay out including its estimates for providing civic infrastructure, including its estimates.
- (7) Competent authority, based on the final layout prepared under sub-rule (6) with the objective of providing civic

infrastructure in unauthorised colony, shall prepare a plan in which following points shall be included: -

- (a) assessment of estimated cost of providing civic infrastructure;
- (b) time period for completion of development works;
- (c) determination of development fee for development works;
- (d) criteria for sale of remaining plots and buildings which have not been allotted:

Provided, the final plan shall be displayed by the competent authority, for information of the general public through newspapers, website, and other mediums. Plot owners shall be eligible for building permission, water connection and electricity connection after finalisation of the development plan.

24. Development works in unauthorised colonies. -

- (1) Colonies in which more than 70% inhabitants of lower income group reside, minimum 20% of development charges given in the scheme shall be charged from inhabitants of the colony and up to 80% amount shall be borne by the body concerned. In the colonies, other than these, 50% amount for development shall be taken from inhabitants of the colonies and 50% amount shall be borne by the concerned municipality.
- (2) The last date of depositing development fee shall be prescribed by the competent authority after determining the development fee and a public notice in

this regard, shall be published in newspapers and other mediums:

Provided that competent authority may allow deposit of development fee in installments within a period not exceeding 5 years.

(3) Competent authority, shall recover the amount of development fee, as pro-rata basis in sub-rule (1) in the following manner: -

- (A) development fee received from building/plot owners;
- (B) building permission fee and compounding fee received from building/plot owners;
- (C) funds received under schemes declared by Central and State Governments. These funds shall be spent on development works in the colonies in accordance with the terms and conditions of the schemes;
- (D) public private partnership and amount received under local area development funds of the Member of Parliament and MLAs;
- (E) by sale of property of the person responsible for development of unauthorized colony confiscated under provisions of subsection (9) of section 292-D of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 and subsection (9) of section 339-D of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961:

Provided that the sale of confiscated property shall be done by the competent authority in

accordance with the provisions of Madhya Pradesh Municipalities Sale of Immovable Property Distraigned Rules, 1963.

- (4) In case of non-deposit of development fee by the occupiers, the amount shall be recovered as an arrears of land revenue.
- (5) (A) In case, open space included in the development plan is not available for providing civic infrastructure, the competent authority shall prepare the estimate of the value of the required land and recover an amount one and half times of the estimate from the person responsible for development of unauthorised colony.
- (B) In case, the amount stipulated in clause (A) is not recovered from the person who developed the unauthorised colony, competent authority shall recover the amount by sale of unallotted plots and building.
- (C) In case the recovered by the process stipulated in clauses (A) and (B) above, competent authority shall recover the required amount as arrear of land revenue from the person responsible for development of unauthorised colony.
- (6) Competent authority shall deposit the amount of development fee received from occupiers of building/lands, amount received by sale of buildings/plots and amount recovered as an arrears of land revenue in a separate bank account. The said amount shall be spent only on the

development works of the concerned colony. Withdrawal from the bank account shall be only under signatures of the competent authority.

- (7) The sanction of development works shall be granted by the concerned authorities in accordance with the powers vested in them.
- (8) If the owner/occupier of the building/plot intends to take loan for payment of the development fee by mortgaging his plot or building, he may be allowed to do so. Municipality shall provide help to such stakeholders, to get loan from the financial institutions under group loan schemes, by mortgaging their plots or buildings. If consent is received from 75 percent of stakeholders, the municipality shall initiate the process for arrangement of loan. The amount of fee for internal development from rest of the stakeholders, shall be recovered as municipal dues.
- (9) The development works shall be completed by the competent authority after finalisation of the layout within a period of 5 years, from the date of deposit of development fee by last stakeholder. In case, the development work is not completed in the stipulated period, then the concerned municipality shall bear the accrued additional expenditure. Competent authority shall be authorised to specify the date of start of the development works:

Provided that the development works shall be executed in such a manner that development works related to basic civic services are executed at first instance.

25. Grant of building permissions in unauthorised colonies.-

- (1) The owner of the plot/building, as the case may be, after fulfilling the prescribed conditions for such colonies, shall be eligible to apply for permission for construction of building, reconstruction, or compounding.
- (2) In such unauthorised colonies, in which buildings have been constructed, municipality may regularise the unauthorised construction, after agreement with the building owners, in accordance with the provisions of the rules applicable at the relevant time. Building permission fee and compounding fee shall be recovered as per efficacy of agreement reached.

Part-4

Offences and Punishment, interpretation and repeal

26. Offences and punishment.-

- (1) Any person who undertakes the development of a colony without obtaining permission, under the provisions of this Act and rules made thereunder, commits the offence of development of Unauthorized Colony.
- (2) Any colonizer who transfers any land by sale or otherwise, or undertakes construction work, other than that stipulated in the permission, on the land earmarked for development of internal works under rule 14 and civic infrastructure like roads, open spaces, water supply, electricity, sewerage and entertainment areas, he commits the offence of violation of permission.
- (3) The persons who commits offence under sub-rule (1) and (2) shall be liable for punishment under the provisions of section 292-C of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 or 339-C of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961.

27. Interpretation.- If any question arises on interpretation of these rules, the same shall be referred to the State Government. The decision of the State Government shall be final.

28. Repeal.- As from the date of commencement of these rules, all rules and bye-laws corresponding to these rules, if in force immediately shall stand repealed:

Provided that anything done or any action taken under the rules and bye-laws so repealed, shall, unless such thing or action is inconsistent with provisions of these rules, shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of these rules.

Form-One
(See rule 3)
Application for Registration as Colonizer

To
Registration Authority,
Madhya Pradesh.

Sir,

I/We..... intend to be registered as a colonizer, details of which are as given below the prescribed fee of Rs. has been deposited by me/us Government treasury, vide challan no..... dated.....

1. Name

2. Present Address

3. Permanent Address

4. PAN Number

5. Aadhar
Number

6. Email

7. Mobile No.

8. Nationality
(Nationality of all partners in case of Company/Firm/Union)

For this I/We enclosed following documents:

1. Copy of PAN Card
2. Copy of registration in case of Company/Firm/Union/Society
3. Copy of receipt of depositing fee
4. If any land has been developed in the past, then its certificate.
5. An Affidavit to the effect that I/we have not been convicted in any offence mentioned in Rule 5.

I/we, hereby, declare that all the information given above is correct.

Place:

Yours faithfully,

Date:
of applicant)".

Signature

Form – Two
[See rule 3 (7)]
Registration Certificate

Date.....

Subject to the provisions under the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956/Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 and the Madhya Pradesh Municipality (Colony Development) Rules, 2001, made thereunder, Shri/Smt./M/s..... Son/ Daughter/ wife of..... Resident..... Mohalla..... Village/Ward..... Town..... Tehsil..... District..... is hereby registered as colonizer on the following terms and conditions :

- 1) This registration shall be valid for a period of five years from the date of issue (unless cancelled) in all Municipalities in the State of Madhya Pradesh
- 2) Permission for the development of the colony/ to start the development works shall have to be obtained for each colony separately from the concerned competent authority.

Seal
Place.....
Date.....

Note: - The eligibility for the establishment of colony, development work, allotment of plots/house in the colony or to make agreement for allotment shall be only after the permission for development has been obtained as per rules.

Form Three
(See rule 6)
Register of Registration Certificate

1. Date and year for issue of Registration Certificate.
.....
2. Registration Certificate Number.
.....
3. Name of the person whom Registration
Certificate issued.
.....
4. Father's Name
.....
5. If Firm, company or association or society,
.....
names of all the partner members.
.....
6. Terms, Conditions, and restrictions subject
to which registration certificate is granted
.....
7. Date of cancellation of Registration Certificate
and the reasons for cancellation in brief.
.....

“Form-Four
(See rule 8)
Application form for Development of Colony

To
Competent Authority

.....
District..... (M.P.)

Sir,

I/We submit the application for permission of development of colony in
place

Tehsil.....District.....
.....State.....

1. Status of application that is personal/company/proprietorship
firm/societies/partnership firm/competent authority:

(i) In case of personal –

a) Name

.....

b) Father's Name

.....

c) Business

.....

d) Permanent Address

.....

e) E-mail

.....

f) Mobile Number

.....

(ii) Firm/Societies/trust/companies/limited liability partnership/govt. body/in
case of other-

a) Name

.....

b) Address

.....

c) Copy of Registration Certificate

.....

- d) Main purpose
.....
- e) Name of the President partners/president/
trustee/directors of the company/directors
of the government body
.....
2. PAN
Number
3. Aadhar
Number
4. Details of the project land held by the
applicant
.....
5. Affidavit cum declaration for Compliance
of colonizer rule
.....
6. Name and address of the bank or banker with
whom the account will be maintained
.....
7. Applicant's profession or business
.....
8. Has the applicant developed any land/colony
before the date of this application?
If yes, give details of Registration/RERA registration
.....
9. Has applicant sufficient financial means
to develop the colony (give details)
.....
10. Agency/Local Authority/Autonomous
Agency to initiate external development works
.....
11. Approved plan, Layout plan and specification
of the proposed project or its face and the
entire project as approved by the competent

authority and reserved areas for service

-
- 12.Details of the mortgaged plots/buildings
or bank details of the guarantee
- 13.Open area available in the colony
- 14.Number of parking areas in the colony
- 15.Name and addresses of contractor or architect,
infrastructure engineer if any, and other
persons associated with the development
of the proposed project
-
- 16.Affidavit relating to whether the applicant
has been convicted of any offence listed
in the rules
- 17.Deposit in Income Tax Department
(attach copy of account and income tax returns
submitted in last three financial year)
- 18.Nature of joint interest, if any
-
- | Prescribed fees for Registration | Deposited |
|--|-----------|
| 19.Rs.....by Receipt
(attach attested copy) | |
| No.....Date..... | |

I/We, hereby, declare that the particulars above are correct and I/We are ready to furnish any other details required by you.

Place:

Date:

Colonizer

Name including full address

Authorized

Official Designation with
full address

Note: If the colonizer has already got the permission from Town and Country Planning, then copy of the said permission to be enclosed.

"Form-Five-A**(See sub-rule 19)****Application form for issuing completion certificate of colony development**

To
Competent Authority

.....
District..... (M.P.)

Sub: For issuing completion certificate of colony under rule 19 of M.P. Nagar
Palika (Colony Development) Rules, 2021

Ref: Permission for development of colony issued by Municipal
Corporation...../Collector
district.....office
No.....dated.....

In the context above I/We submit that the development of land of
village.....Khasra
No.....area.....hectare
approved by the Town and Country Planning layout (attached) and development
permission (attached) and rules provided by your office has been completed at
site as per the standards mentioned above under guidance of
Mr./Mrs./Ms.....Registered
Architect/Structural Engineer/Engineer/City Planner whose registration no.
is..... Photographs showing the development made
at the site are attached for easy reference. Also, the information related to the
infrastructure/development provided by me/us in the colony is as follows:

S.No.	Details of proposed internal development works	Provisions approved development permission	of Provision executed development works	of Report of Technical Officer
1	Construction Road	of Bitumenous Road Cememt Concrete Road		
		Width of Road (in mtrs.)		

		Load carrying capacity of roads and cross drains
2	Construction Culvert	of R.C.C. (Nos.) Hume pipe (Nos.)
3	Construction Drains	of R.C.C. (Length) Brick Work (Length)
4	Water Supply	Source of Water Capacity of Water Source Capacity of Overhead Tank Capacity of Sumpwell
5	Construction Sewerline	of Length of Sewerline
6	Measures of Solid Waste Management	Capacity of Septic Tank Capacity of Sewerage Treatment Plant (onsite/offsite)
7	Electrification	Load of Colony Capacity of Sub Station (if any)
8	Development Open Areas	of No. of Trees and others
9	Plantation (as per M.P. BhumiVikasNiyam, 2012)	No. of Trees and others

10 Measures of Rain As per Rule 81(4) of
Water Harvesting M.P.
BhumiVikasNiyam,
2012

11 Other internal
works

With this application, the development works of the above-mentioned Sr. No. 1 to 11 have been completed at the site with the capacity shown in front of them. A certificate from the Registered Architect/Engineer/Town Planner to this effect is also attached.

Please get inspected my developed internal works done at site to issue completion certificate as per Rule 19 of Madhya Pradesh Municipality (Colony Development) Rules, 2021.

Encl: as above

Yours sincerely,

Name of
applicant.....

Address.....

E-mail.....

Mobile
No.....

Registration No. of
Colonizer.....

“Form-Five-B**(See rule 19)****Municipal Corporation..... /Office of Collector
District.....****To****Name of Applicant/Colonizer.....****Registration of Colonizer.....****Address.....****Sub: For issuance of Completion certificate of development of colony under
rule 19 of M.P. Nagar Palika (Colony Development) Rules, 2021.****Ref:****Applicant's/Colonizer's****(Name).....Letter.....Dated...****.....**

In the context of the above subject you have informed that development works has been executed in village.....khasra no.....

area.....hectares of lands, as per approved layout by the Town and Country Planning and the development permission and standards approved by this office, which is inspected by the technical officer of Municipal Corporation/Municipality/Nagar Parishad. In inspection, the development at the site has been found to be satisfactory.

So, with reference to the development work executed by you in village.....khasra No.....area.....hectare land, the completion certificate is hereby issued under rule 19 of M.P. Nagar Palika (Colony Development) Rules, 2021.

Signature**Competent Officer****Dated****Seal.....****By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,****SHUBHASHISH BANERJEE , Dy. Secy.**